TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 68/2017/DS – PT
Ngày 29 tháng 9 năm 2017
V/V: "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà; Kiện đòi tiền thuê nhà; Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu; Tuyên hợp đồng thuê nhà vô hiệu; Hủy phần đính chính trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Gia Lương.
Các Thẩm phán: Ông Lương Xuân Lộc.
Bà Phạm Thị Minh Hiền.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Dung - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Đặng Văn Thìn - Kiểm sát viên trung cấp, tham gia phiên tòa.

Ngày 29/9/2017, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 62/2017/TLPT- DS ngày 23/8/2017 về "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà; Kiện đòi tiền thuê nhà; Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu; Tuyên hợp đồng thuê nhà vô hiệu; Hủy phần đính chính trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2017/DS-ST ngày 30/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố BG bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 73/2017/QĐ-PT ngày 05/9/2017, quyết định hoãn phiên toà số: 82/2017/QĐ-PT ngày 18/9/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Đức T, sinh năm 1972 (Có mặt).
Bà Nguyễn Thị Hương HL, sinh năm 1983 (Vắng mặt).
Cùng địa chỉ: phường NQ, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang.
Đại diện theo ủy quyền của bà HL là ông T (Có mặt).
2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc G, sinh năm 1969 (Có mặt).
Bà Đặng Thị Vân VA, sinh năm 1981(Vắng mặt).
Cùng địa chỉ: đường NKN, phường TNH, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà VA là ông G (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Văn phòng Công chứng XG

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn D - Công chứng viên

Địa chỉ: đường LL phường HVT, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BG.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quang B (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông G, bà VA - Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 11/11/2014, các lời khai tiếp theo nguyên đơn ông T và là đại diện theo ủy quyền của bà HL trình bày: Từ năm 2012, 2013 vợ chồng ông có cho vợ chồng ông G, bà VA vay tiền hai lần, lần đầu vay 30.000.000 đồng không viết giấy biên nhận, số tiền này ông G, bà VA đã trả ông xong. Lần thứ 2 ngày 26/3/2013, vợ chồng ông G bà VA vay của vợ chồng ông số tiền 120.000.000 đồng, hai bên có viết giấy biên nhận, thời hạn trả ghi ngày 10/4/2013, lãi suất hai bên thỏa thuận 3.000đ/1 triệu/1 ngày. Từ ngày viết giấy vay vợ chồng ông G bà VA chưa trả cho vợ chồng ông đồng tiền lãi nào. Do vợ chồng ông G bà VA vay tiền không trả được cho vợ chồng ông, nên vợ chồng ông G, bà VA có thỏa thuận bán nhà cho vợ chồng ông. Hai bên thỏa thuận bán nhà với giá 950.000.000 đồng, trừ đi số tiền còn nợ cả gốc và lãi là 200.000.000 đồng (Tiền lãi được tính từ ngày 26/3/2013 đến ngày 19/02/2014, theo lãi suất thỏa thuận là 3.000đồng/1 triệu/ 1 ngày. Sau khi tính toán lãi thì vợ chồng ông có bớt cho vợ chồng ông G bà VA khoảng gần 30.000.000 đồng và lấy tròn cả gốc và lãi là 200.000.000 đồng). Số tiền còn lại vợ chồng ông phải trả cho vợ chồng ông G, bà VA là 750.000.000 đồng. Đối với hợp đồng đặt cọc mua nhà đất viết ngày 05/01/2014 là chữ viết của ông. Do ông G bảo ông viết để nhờ mẹ vợ ông G chuộc lại nhà. Ngày 19/02/2014, vợ chồng ông và vợ chồng ông G, bà VA làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng công chứng XG. Hồ sơ ông nộp tại Văn phòng công chứng XG gồm: Chứng minh thư photo của hai vợ chồng ông và sổ hộ khẩu của gia đình ông. Ngoài ra ông G bà VA phải nộp giấy tờ gì ông không nắm rõ, trong hồ sơ còn có biên bản xác nhận về tình trạng đất ngày 23/01/2014. Khi vợ chồng ông và vợ chồng ông G bà VA ra Văn phòng công chứng XG làm thủ tục, lúc đó nhân viên Văn phòng công chứng XG soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Khi đến Văn phòng công chứng XG làm thủ tục chỉ có vợ chồng ông và vợ chồng ông G bà VA, ngoài ra không có ai khác. Các bên đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng và Công chứng viên đã

có lời chứng, vợ chồng ông có giao tiền cho vợ chồng ông G bà VA, số tiền 750.000.000đồng, giao tiền tại Văn phòng công chứng XG. Khi giao tiền cho vợ chồng ông G, bà VA, các bên không viết giấy biên nhận. Việc không viết giấy nhận tiền là do ông yêu cầu vợ chồng ông G bà VA ký hợp đồng thuê nhà với vợ chồng ông rồi. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, các bên cùng ký hợp đồng thuê nhà cùng ngày, thời gian ký hợp đồng thuê nhà lúc đó khoảng 11 giờ 30 phút ngày 19/02/2014. Hợp đồng thuê nhà chưa công chứng được vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa mang tên vợ chồng ông. Trong hợp đồng thuê nhà có chữ ký của vợ chồng ông và vợ chồng ông G bà VA, trước khi ký hợp đồng thuê nhà hai bên được đọc hợp đồng thuê nhà. Thời hạn thuê là 02 tháng, tiền thuê nhà thỏa thuận ngoài là 2.000.000 đồng/1 tháng, thời hạn thuê tính từ ngày 19/2/2014.Vợ chồng ông G bà VA chưa trả cho vợ chồng ông tiền thuê nhà.

Nay vợ chồng ông yêu cầu vợ chồng ông G bà VA trả nhà đã thuê theo hợp đồng thuê nhà ngày 19/2/2014 cho vợ chồng ông và trả tiền thuê nhà tính đến ngày 30/6/2016 là 54.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của ông G, bà VA đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng thuê nhà ký ngày 19/02/2014 giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông G, bà VA là vô hiệu; hủy phần chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không nhất trí vì việc chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông G, bà VA là đúng theo quy định của pháp luật. Hiện nay vợ chồng ông đã được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và hợp đồng thuê nhà ký ngày 19/02/2014 giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông G bà VA là vô hiệu, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn ông G trình bày: Vợ chồng ông và vợ chồng ông T, bà HL là mối quan hệ quen biết từ trước. Ông T, bà HL là hàng xóm cũ của vợ chồng ông.

Trong khoảng thời gian từ năm 2012 và năm 2013, ngày tháng cụ thể ông không nhớ, vợ chồng ông có vay tiền của vợ chồng ông T, bà HL ba lần để kinh doanh, tổng số tiền vay là 180.000.000 đồng. Vợ chồng ông đã trả cho ông T, bà HL được 100.000.000 đồng, vợ chồng ông còn nợ đến thời điểm này là 80.000.000 đồng. Do kinh doanh thua lỗ vợ chồng ông có ý định bán nhà, có nhờ ông T bà HL giới thiệu. Ngày 05/01/2014 vợ chồng ông và ông T, bà HL viết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà. Nội dung của hợp đồng đặt cọc thể hiện ông T đặt cọc cho vợ chồng ông 100.000.000 đồng, thực chất ông T không đưa tiền cho ông mà ông T nói là 100.000.000 đồng đặt cọc là số tiền lãi của số tiền 120.000.000 đồng vợ chồng ông còn nợ ông T. Số tiền 120.000.000 đồng này trong đó có 80.000.000 đồng tiền gốc vợ chồng ông vay và 40.000.000 đồng tiền

lãi. Số tiền bán nhà đất là 950.000.000 đồng. Trong hợp đồng đặt cọc có ghi hẹn đến ngày 19/2/14 (19/12/14) thì ông T trả cho ông số tiền còn lại. Nhưng đến nay ông T vẫn chưa trả ông số tiền còn nợ ghi trong hợp đồng đặt cọc. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/02/2014 là không đúng. Ông nhớ là ông T có gọi điện thoại cho ông hẹn ngày 23/01/2014 ra Văn phòng công chứng XG để ông T trả ông tiền và hai bên làm thủ tục chuyển nhượng đất và tài sản trên đất, ông T dùng số điện thoại 0913503500. Vợ chồng ông đến Văn phòng công chứng XG thấy vợ chồng ông T, bà HL đã có mặt ở Văn phòng, nhân viên Văn phòng có bảo vợ chồng ông ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đánh sẵn, nhưng chưa ghi ngày tháng. Sau khi vợ chồng ông ký xong hai bản hợp đồng, nhân viên Văn phòng có yêu cầu ông ra UBND phường TNH xin xác nhận tình trạng thửa đất mà vợ chồng ông làm hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà HL. Biên bản xác nhận này UBND phường TNH xác nhận cho ông là ngày 23/01/2014. Khi xin xác nhận xong ông quay trở lại Văn phòng công chứng và đưa cho ông T. Ông có yêu cầu ông T trả tiền thì ông T bảo không mua nữa. Ông cũng không lấy lại hợp đồng vì ông nghĩ hợp đồng không có giá trị, khi vợ chồng ông ký vào hợp đồng thì vợ chồng ông T, bà Lan chưa ký vào hợp đồng chuyển nhượng trên. Đối với hợp đồng thuê nhà ngày 19/02/2014 là không đúng. Hợp đồng thuê nhà vợ chồng ông ký cùng ngày với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ngày 23/01/2014. Lý do vợ chồng ông ký hợp đồng thuê nhà là vì, khi làm thủ tục chuyển nhượng là gần tết, hôm đó làm hợp đồng là ngày tết ông Công ông Táo, do vậy giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông T, bà HL có thỏa thuận là ăn tết xong thì giao nhà, do vậy các bên có ký hợp đồng thuê nhà với thời hạn thuê là hai tháng kể từ ngày hợp đồng thuê nhà được công chứng. Đối với yêu cầu của ông T, bà HL về việc vợ chồng ông trả nhà đã thuê theo hợp đồng thuê nhà ngày 19/2/2014 cho vợ chồng ông T, bà HL và trả tiền thuê nhà là 54.000.000 đồng vợ chồng ông không nhất trí. Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và hợp đồng thuê nhà ký ngày 19/02/2014 giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông T, bà HL là vô hiệu. Yêu cầu Tòa án hủy phần chỉnh lý tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì hiện nay nhà ông vẫn đang sử dụng, ông T, bà HL vẫn chưa trả tiền cho vợ chồng ông.

Bà VA trình bày: Bà là vợ ông G, bà và ông G vẫn chung sống với nhau tại địa chỉ hiện tại. Bà đã nhận được thông báo thụ lý vụ án, các lần thông báo hòa giải của Tòa án và giấy triệu tập của Tòa án bà đã ủy quyền toàn bộ cho chồng bà là ông G tham gia tố tụng để giải quyết việc ông T kiện vợ chồng bà và yêu cầu của vợ chồng bà đối với ông T, bà HL. Những buổi Tòa án hòa giải, khi

về ông G có cho bà biết nội dung hòa giải bà không có ý kiến gì. Vợ chồng bà và vợ chồng ông T, bà HL là mối quan hệ quen biết từ trước. Ông T, bà HL là hàng xóm cũ của vợ chồng bà. Vợ chồng bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và hợp đồng thuê nhà với vợ chồng ông T, bà HL bà nhất trí như ý kiến trình bày của ông G

Đối với yêu cầu của ông T, bà HL về việc vợ chồng bà trả nhà đã thuê theo hợp đồng thuê nhà ngày 19/2/2014 cho vợ chồng ông T, bà HL, vợ chồng bà không nhất trí vì hiện tại việc chuyển nhượng nhà đất vợ chồng bà với ông T, bà HL chưa xong, do vậy không có việc vợ chồng bà thuê nhà của ông T, bà HL. Đối với yêu cầu của ông T đòi tiền thuê nhà của vợ chồng bà, bà không nhất trí.

Bà nhất trí với yêu cầu của ông G, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì hiện nay nhà bà vẫn đang sử dụng, ông T, bà HL vẫn chưa trả tiền cho vợ chồng bà. Đối với số tiền 100.000.000 đồng trong hợp đồng đặt cọc ngày 05/01/2014 là không có, đây là số tiền chồng bà nợ ông T, bà HL, vì thế ông T trừ vào tiền mua nhà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Văn phòng công chứng XG, ông D - Trưởng văn phòng trình bày: Ông T, bà HL và ông G, bà VA đến Văn phòng công chứng XG để làm thủ tục công chứng hai lần. Lần thứ nhất hai bên đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng do không thống nhất được về giá mua bán hai bên đã bỏ về, ông có thu lại và hủy hợp đồng hai bên đã ký kết. Lần thứ hai ông T, bà HL và ông G, bà VA đến Văn phòng công chứng XG và yêu cầu ông công chứng, ông đã công chứng vào bản hợp đồng hai bên đã ký ngày 19/02/2014. Ông ký công chứng trước mặt hai bên. Ông G ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông và ông G là đúng. Hai bên đến Văn phòng công chứng lần thứ hai là ngày ông ghi, ký và công chứng vào bản hợp đồng

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BG, ông B - Phó giám đốc chi nhánh là đại diện theo ủy quyền trình bày: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BG sang tên cho ông T, bà HL và chỉnh lý tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được hai bên tự nguyện ký kết và được Công chứng viên công chứng. Trong hồ sơ đề nghị sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không bắt buộc phải có Giấy xác nhận của các bên về việc đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng nhà đất. Trường hợp trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất có ghi rõ số tiền chuyển nhượng thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BG mới yêu cầu công dân nộp kèm theo xác nhận đã thanh toán xong. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, bà HL và ông G, bà VA không ghi rõ số tiền chuyển nhượng nên việc đề nghị sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do các bên tự nguyện. Khi nhận được hồ sơ đề nghị sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố

BG không xác minh lại hồ sơ, không cần lấy ý kiến của bên bán, chỉ cần đầy đủ giấy tờ theo quy định là văn phòng chấp nhận.

Ông G yêu cầu Tòa án hủy phần chỉnh lý tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BG thực hiện việc sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án ông G yêu cầu Viện khoa học hình sự giám định chữ ký và chữ viết của bà VA trong đơn đề nghị ngày 19/2/2014.

- Tại kết luận giám định số 376/C54-P5 ngày 01/3/2016 của Viện khoa học hình sự - Tổng cục cảnh sát kết luận: Chữ ký, các chữ viết "VA" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của VA trên các tài liệu mẫu ký hiệu M1, M2, M3 do cùng một người ký và viết ra.

Ông G tiếp tục yêu cầu Viện khoa học hình sự, Bộ Công an giám định phương pháp tạo thành chữ ký, chữ viết VA trong đơn đề nghị ngày 19/2/2014 là ký trực tiếp hay được tạo bằng phương pháp khác?.

- Tại kết luận giám định số 379/C54-P5 ngày 21/9/2016 của Viện khoa học hình sự - Tổng cục cảnh sát kết luận: Chữ ký, chữ viết đứng tên VA dưới các chữ "bắc Giang, ngày 19 tháng 02 năm 2014" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A là chữ ký, chữ viết trực tiếp.

Không đồng ý với kết quả giám định trên, ông G tiếp tục yêu cầu Phòng giám định kỹ thuật hình sự Bộ Quốc Phòng giám định phương pháp tạo thành chữ ký, chữ viết VA trong đơn đề nghị ngày 19/2/2014 là ký trực tiếp hay được tạo bằng phương pháp khác?

- Tại kết luận giám định số 160/GĐKTHS-P11 ngày 16/11/2016 của Phòng giám định kỹ thuật hình sự Bộ Quốc Phòng, kết luận: Chữ ký, chữ viết ghi họ tên VA cần giám định trên Đơn xin xác nhận đề ngày 19/02/2014 (ký hiệu A) là chữ ký, chữ viết trực tiếp.

Người làm chứng:

- Ông H trình bày: Ông và ông T là quan hệ đồng nghiệp, còn giữa ông và ông G là quan hệ khách hàng, ông G có thời gian vay vốn tại Ngân hàng nơi ông công tác. Khoảng năm 2010 ông G có vay tiền của Ngân hàng Việt nam Thịnh Vượng, chi nhánh Bắc Giang. Sau khi ông G thanh toán toàn bộ gốc và lãi cho Ngân hàng năm 2013, Ngân hàng có thông báo xóa thế chấp và trả ông G giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông G thế chấp, nhà đất ông G thế chấp vay tiền Ngân hàng là số nhà 57, ngõ 6A, đường NKN, phường TNH, thành phố BG. Ông không liên quan gì đến việc mua bán nhà đất giữa ông T và ông G. Ông chưa bao giờ gọi điện cho ông G ra Văn phòng công chứng XG để làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất của ông G cho ông T. Việc thỏa thuận mua bán chuyển nhượng nhà đất của ông G cho ông T như thế nào ông không được biết và chưa bao giờ ông được nghe ông G hay ông T nói về vấn đề mua bán này. Ông có đến

Văn phòng Công chứng XG để công chứng hợp đồng cho khách hàng, cụ thể ngày nào ông không nhớ. Ông có chứng kiến việc ông T trả tiền cho ông G, số tiền cụ thể là bao nhiêu ông không biết nhưng mà có nhiều tờ mệnh giá 500.000 đồng. Giấy xác nhận ngày 19/02/2014 là ông T viết, ông chỉ ký tên. Ông chưa bao giờ cho ông G vay tiền và ông G thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất tại số nhà 57, ngõ 6A, đường NKN, phường TNH, thành phố BG cho ông, ông cũng chưa bao giờ giới thiệu bạn bè của ông cho ông G vay tiền. Ông xin cam đoan những lời trình bày tại Tòa án là đúng sự thật và giữ nguyên những ý kiến đã trình bày trước đây tại Tòa án, nếu sai ông xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

- Bà N trình bày: Bà và vợ chồng ông G, bà VA là hàng xóm, bà không có mâu thuẫn, thù hằn gì đối với ông G, bà VA. Ngày 19/02/2014 gia đình bà có tổ chức sinh nhật cho cháu Dương Minh Hải, gia đình làm cơm có nhờ bà VA sang nấu và ăn sinh nhật cùng gia đình. Bà không nhớ thời gian tổ chức sinh nhật, bà VA có sang giúp bà nấu ăn nhưng bà không nhớ bà VA sang nhà bà và về thời gian nào.

- Ông S trình bày: Ông và ông G là bạn bè, ngày 14/02/2014 ông cùng ông G đi mua quà sinh nhật cho con ông là cháu Thảo. Sau khi mua quà xong ông cùng ông G vào Văn phòng Công chứng XG, không nhớ thời gian đi. Khi vào Văn phòng công chứng ông nghe thấy ông G trao đổi, làm việc với một người làm trong Văn phòng công chứng về việc hủy hợp đồng mua bán nhà với ông T, nội dung cụ thể thế nào ông không rõ, sau đó ông và ông G đi về.

- Ông Q trình bày: Ông và ông G là bạn bè, sáng ngày 19/02/2014 ông đi trở gạch bê tông cùng ông G và vợ ông bốc gạch ở xưởng TM, thôn B. Sau khi xếp gạch lên xe xong khoảng 9 giờ sáng, một mình ông trở gạch đi, còn ông G đi đâu ông không biết.

- Ông N trình bày: Ông và ông G là bạn bè. Ngày 19/02/2014 ông G có đến xã CX để đi lễ chùa Lang Cao, sau khi lễ chùa xong ông G có cùng ông Cảnh về nhà ông chơi, về nhà ông khoảng 06 giờ tối, vợ chồng ông G cùng ông Cảnh ăn cơm tối cùng gia đình ông, đến khoảng 09 giờ tối thì vợ chồng ông G về.

- Ông C trình bày: Ông và ông G là quan hệ bạn bè, ngày 19/02/2014 khoảng 01 giờ chiều ông cùng ông G lên nhà ông R ở xã CX, huyện TY chơi, sau khi đi hội chùa xong về nhà ông R ăn cơm, sau khi ăn cơm cùng gia đình ông R xong khoảng 6 -7 giờ tối thì về nhà.

Với nội dung nêu trên, bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2017/DS-ST ngày 30/6/2017 của Toà án nhân dân thành phố BG đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 161; Điều 147*;* Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 492; Điều

495; Điều 697; Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 106; Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, bà HL. Buộc ông G, bà VA phải trả nhà đất tại số 57, ngõ 6A, đường NKN, phường TNH, thành phố BG cho ông T, bà HL.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà HL, đòi ông G, bà VA phải trả số tiền thuê nhà 54.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông G, bà VA đối với ông T, bà HL:

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/02/2014 giữa ông G, bà VA và ông T, bà HL là vô hiệu;

- Tuyên hợp đồng thuê nhà ký ngày 19/02/2014 giữa ông T, bà HL và ông G, bà VA là vô hiệu.

- Hủy phần những thay đổi, bổ sung trong trang 4 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã chỉnh lý ghi tên ông T, bà HL trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND thành phố BG đã cấp cho ông G, bà VA, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H04284/QĐ số 268/QĐ-UBND ngày 11/3/2009.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí giám định, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 11/7/2017 ông G, và bà VA, là bị đơn kháng cáo, ngày 19/7/2017 ông G bà VA nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Nội dung kháng cáo toàn bộ nội dung bản án số: 18/2017/DS-ST ngày 30/6/2017 của Toà án nhân dân thành phố BG. Đề nghị Toà phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà HL: Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/02/2014; huỷ hợp đồng thuê nhà ký ngày 19/02/2014, giữa ông T, bà HL và vợ chồng ông; hủy phần những thay đổi, bổ sung trong trang 4 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã chỉnh lý ghi tên ông T, bà HL trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên Toà phúc thẩm, ông T, bà HL là nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, ông G và bà VA là bị đơn không rút kháng cáo kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông G và bà VA, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên toà. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang. Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của ông G và bà VA, Hội đồng xét xử thấy:

[1]. Đối với kháng cáo của ông G, bà VA đề nghị: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/02/2014 giữa ông G, bà VA và ông T, bà HL là vô hiệu thì thấy: Xét về nội dung và hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký giữa ông G, bà VA và ông T, bà HL ngày 19/02/2014, qua trình bày của các đương sự cũng như tài liệu chứng cứ thu thập được thể hiện, ông T, bà HL và ông G, bà VA đến Văn phòng công chứng XG làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất tại số 57, ngõ 6A, đường NKN, phường TNH, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang hai lần, cụ thể: Lần 1 vào ngày 23/01/2014, các bên có ký hợp đồng, do chưa thống nhất được về giá mua, nên ông T không mua và bỏ về, Văn phòng công chứng XG chưa công chứng hợp đồng. Lần 2 vào ngày 19/02/2014, các bên đến Văn phòng công chứng XG, hai bên có ký hợp đồng, Văn phòng công chứng XG đã vào sổ và Công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo như hồ sơ công chứng của Văn phòng công chứng XG cung cấp bao gồm: Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản của ông G, bà VA (khi nộp phiếu yêu cầu công chứng ông G, bà VA nộp kèm theo giấy chứng minh nhân dân; sổ hộ khẩu; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đơn xác nhận tình trạng thửa đất toàn bộ là bản photo). Sau khi xem xét toàn bộ hồ sơ đề nghị Công chứng, Văn phòng Công chứng XG đã lấy số công chứng 239/2014, Quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐCN. Văn phòng Công chứng XG công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/02/2014 giữa ông G, bà VA và ông T, bà HL là đúng quy định tại điểm 1 Mục II của Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT/BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 của Bộ Tư pháp, Bộ tài nguyên và môi trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất. Do vậy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông G, bà VA được.

[2]. Đối với kháng cáo của ông G, bà VA đề nghị huỷ hợp đồng thuê nhà ký ngày 19/02/2014, giữa ông T, bà HL và vợ chồng ông, Hội đồng xét xử thấy: Xét về nội dung và hình thức của Hợp đồng thuê nhà ký ngày 19/02/2014 giữa ông T, bà HL và ông G, bà VA. Theo như tài liệu chứng cứ thu thập được và trình bày của các bên thời hạn thuê nhà là 02 tháng. Tại điểm a khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005 đã được sửa đổi bổ sung năm 2009 và Điều 492 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: "Hợp đồng thuê nhà ở phải được lập thành văn bản, nếu thời hạn thuê từ 06 tháng trở lên thì phải có công chứng hoặc chứng thực...". Do vậy hợp đồng thuê nhà mặc dù các bên có lập hợp đồng nhưng chưa công

chứng chứng thực cũng không vi phạm các quy định của pháp luật. Do vậy không có căn cứ để chấp nhận đối với kháng cáo của ông G, bà VA.

[3]. Đối với kháng cáo của ông G, bà VA đề nghị hủy phần những thay đổi, bổ sung trong trang 4 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã chỉnh lý ghi tên ông T, bà HL trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND thành phố BG đã cấp cho ông G, bà VA thì thấy: Theo như hồ sơ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố BG cung cấp thể hiện ngày 19/02/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố BG nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang tên T từ bộ phận Một cửa của UBND thành phố chuyển đến, quá trình thụ lý. Ngày 25/02/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố BG nhận được đơn của ông G (bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Ông G, bà VA yêu cầu tạm dừng ngay việc chuyển nhượng đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 10, diện tích 76,56 m^2 tại tổ dân phố số 9, phường TNH mà ông T (người nhận chuyển nhượng) đã nộp hồ sơ vào bộ phận một cửa. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố BG đã dừng thụ lý và chuyển trả hồ sơ ra bộ phận một cửa. Ngày 19/6/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố BG tiếp tục nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang tên T từ bộ phận Một cửa của UBND thành phố chuyển đến, trong hồ sơ có Quyết định số 24/2014/QĐST-DS ngày 06/6/2014 của Tòa án nhân dân thành phố BG về đình chỉ giải quyết vụ án dân sự. Sau khi nhận được hồ sơ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố BG có biên bản làm việc tại Tòa án thành phố BG và có phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính và làm đúng trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003 và Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành luật đất đai. Do vậy không có căn cứ chấp nhận đối với kháng cáo của ông G và bà VA về việc hủy phần những thay đổi, bổ sung trong trang 4 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã chỉnh lý ghi tên ông T, bà HL trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND thành phố BG đã cấp cho ông G, bà VA.

Tại phiên Toà phúc thẩm, ông G và bà VA không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ nào khác để bảo vệ cho kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp do vậy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông G bà VA được cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên toà là có căn cứ.

[4]. Về án phí: Do kháng cáo của ông G và bà VA không được chấp nhận nên ông G bà VA phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 492, Điều 495, Điều 697, Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông G và bà VA, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, bà HL. Buộc ông G, bà VA phải trả nhà đất tại số 57, ngõ 6A, đường NKN, phường TNH, thành phố BG cho ông T, bà HL.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà HL, đòi ông G, bà VA phải trả số tiền thuê nhà 54.000.000đồng.

3. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông G, bà VA đối với ông T, bà HL:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/02/2014 giữa ông G, bà VA và ông T, bà HL là vô hiệu;

- Tuyên hợp đồng thuê nhà ký ngày 19/02/2014 giữa ông T, bà HL và ông G, bà VA là vô hiệu.

- Hủy phần những thay đổi, bổ sung trong trang 4 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã chỉnh lý ghi tên ông T, bà HL trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND thành phố BG đã cấp cho ông G, bà VA, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H04284/QĐ số 268/QĐ-UBND ngày 11/3/2009

4. Về án phí: Ông G và bà VA mỗi người phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận ông G đã nộp 300.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại biên lai thu số: AA/2014/0001838 ngày 19/7/2017, bà VA đã nộp 300.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu số: AA/2014/0001839 ngày 19/7/2017, đều tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố BG. (Ông G và bà VA đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND thành phố BG;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

- Chi cục THDS thành phố BG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Gia Lương

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Thị Minh Hiền **Lương Xuân Lộc** **Nguyễn Gia Lương**