

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **50/2023/DS-PT**

Ngày: 12/9/2023

V/v “**Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở,
hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và
quyền sở hữu nhà ở**”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ma Ngọc Trung

Các Thẩm phán: Ông Phúc An Hoàn, ông Nguyễn Đức Nam.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký TAND tỉnh Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa: Bà Ma Thị Thắm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11, 12 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 31/2023/TLDS-PT ngày 28 tháng 7 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ông Đinh Văn M**; sinh năm 1969;

Địa chỉ: Số nhà 60, tổ 16 (tổ 25 cũ), phường PT, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Ngụ Thị H1 – Luật sư của Trung tâm tư vấn pháp luật cộng đồng và trợ giúp pháp lý cho người chưa thành niên tại tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

2. Bị đơn: **ông Trần Văn H**; sinh năm 1965 và **bà Tạ Thị Xuân Th**; sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: Số nhà 07, tổ 16 (tổ 27 cũ), phường PT, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H và bà Th:

Ông Lê Quý Th1; bà Trần Thị Kim A là Luật sư văn phòng luật sư MHN, thuộc đoàn luật sư tỉnh Tuyên Quang. Địa chỉ: Số nhà 52, tổ 5, phường Tân Q, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang. ông Th1 có đơn xin vắng mặt, bà A có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Đinh Thị Khuê T; sinh năm 1979. Địa chỉ: Số nhà 60, tổ 16 (tổ 25 cũ), phường PT, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2/ Sở TNVMT tỉnh Tuyên Quang. Người đại diện theo pháp luật ông Phạm Mạnh D; Chức vụ - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hồng T1; Chức vụ - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở TNVMT tỉnh Tuyên Quang. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3/ Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ninh Văn Th2; Chức vụ - Trưởng phòng. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4/ Chị Trần Thị Hồng Nh, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Số nhà 07, tổ dân phố 16, phường PT, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang; Vắng mặt.

5/ Chị Trần Hồng Ng, sinh năm 2003

Địa chỉ: Số nhà 07, tổ dân phố 16, phường PT, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Hồng Nh, chị Trần Hồng Ng: Bà Tạ Thị Xuân Th. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tranh tụng tại phiên toà ông Đinh Văn M trình bày: ông M có thỏa thuận mua bán nhà và tài sản gắn liền trên đất của ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th (thỏa thuận bằng miệng). Đến ngày 30/8/2013 ông cùng vợ là bà Đinh Thị Khuê T với ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th đến phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang để thực hiện việc công chứng chuyển nhượng tài sản nhà và đất tại số nhà 07, phố HT, tổ 16 (tổ 27 cũ), phường PT, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/8/2013 tại phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang.

Hai bên thỏa thuận số tiền chuyển nhượng là 930.000.000đ (*Chín trăm ba mươi triệu đồng*), ông M đã trả đủ số tiền như sau.

Lần 1: Số tiền 480.000.000đ (*Bốn trăm tám mươi triệu đồng*) đưa tiền vào ngày 12/6/2013.

Lần 2: Số tiền 450.000.000đ (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*) đưa tiền vào ngày 30/8/2013.

Do ông M thường xuyên đi làm ăn xa, chưa có nhu cầu sử dụng đã cho ông H và bà Th ở nhờ. Đến năm 2017 ông M đòi nhà thì ông H có nhu cầu thuê lại nhà nên ông cho ông H thuê lại nhà có làm hợp đồng thuê nhà ngày 01/4/2017, giá tiền thuê 50.000.000đ (*năm mươi triệu đồng*)/1 năm. Tuy nhiên ông H không trả tiền thuê nhà nên ông đòi lại nhà. Đòi mãi ông H và bà Th vẫn không trả nên ông khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Q. Buộc ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th phải trả tài sản là toàn bộ diện tích đất và nhà ở gắn liền trên đất tại số nhà 07, phố HT, tổ 16 (tổ 27 cũ), phường PT, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang theo hợp đồng thuê nhà do hai bên đã ký kết ngày 01/4/2017 và theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/8/2013.

Về yêu cầu phản tố của ông H và bà Th. Ông M không nhất trí, ông không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Theo bản tự khai, đơn phản tố và tại phiên tòa bị đơn ông Trần Văn H trình bày: Năm 2013 ông H có vay tiền ông M để trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thị xã Q số tiền 450.000.000đ (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*), ông chưa trả được số tiền 450.000.000 đồng nên ông M có nói là để đảm bảo số tiền ông M cho ông vay thì ông cần phải làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M. Do ông tin tưởng đến ngày 30 tháng 8 năm 2013, tại phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang ông H và vợ là bà Tạ Thị Xuân Th đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn M đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất số X038047 do UBND thị xã Q cấp ngày 30/10/2003. Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00248/ QSDĐ/PT. Sau này ông biết ông M và bà T đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ đó cho đến nay ông đã trả cho ông M được 02 lần tiền; lần 1 số tiền 90.000.000 đồng vào khoảng năm 2014; lần 2 số tiền 80.000.000 đồng khoảng năm 2014. Trả tiền cho ai ông không nhớ, ông không có giấy tờ gì về việc trả số tiền trên. Về giấy hợp đồng thuê nhà ngày 01/4/2017 do ông viết và ký tên, là do ông bị áp lực về tiền quá nên ông đã viết. Ông M nói sẽ bán nhà nên ông áp lực đã viết hợp đồng thuê nhà với ông M.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông M, ông H không nhất trí đề nghị Tòa án giải quyết theo hướng: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 30/8/2013. Hủy giấy thuê nhà ở ngày 01/4/2017 do đơn phương ông Trần Văn H ký kết. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 286170 số vào sổ cấp giấy CS01512 do Sở TNVMT tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 09/6/2016 mang tên ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị Khuê T. Xử lý

về hành vi giả mạo chữ viết và giả mạo chữ ký để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giám định số 786 ngày 01/9/2021 của cơ quan Công an tỉnh Tuyên Quang kết luận và việc lập hồ sơ giả là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông H xác nhận trong số 480.000.000 đồng ghi trong giấy cam kết thì có 30.000.000 đồng là tiền lãi của khoản vay 450.000.000 đồng. Ông H nhất trí trả cho ông M và bà T bằng tiền là 1.000.000.000 đồng.

Theo bản tự khai, đơn phản tố và tại phiên tòa bị đơn bà Tạ Thị Xuân Th trình bày: Bà Th hoàn toàn nhất trí với ý kiến của chồng là ông Trần Văn H. Bà xác định vợ chồng bà không bán nhà cho ông M mà chỉ vay tiền của ông M số tiền 450.000.000 đồng, nhưng gia đình bà làm tròn thành 500.000.000 đồng việc công chứng ngày 30/8/2013 chỉ để đảm bảo cho khoản vay tiền, chứ thực chất không phải bán nhà. Gia đình bà vẫn ở từ đó cho đến nay, chưa bàn giao nhà.

Việc ông H làm hợp đồng thuê nhà với ông M bà không biết. Ông M cũng chưa bao giờ đòi tiền. Ông bà nhất trí trả cho ông M số tiền 1.000.000.000đ (*một tỷ đồng*) đã tính theo lãi suất quá hạn của Ngân hàng nhà nước Việt Nam. Do vậy bà đề nghị Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 30/8/2013. Hủy giấy thuê nhà ở ngày 01/4/2017 do đơn phương ông Trần Văn H ký kết. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 286170 số vào sổ cấp giấy CS01512 do Sở TNVMT tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 09/6/2016 mang tên ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị Khuê T. Xử lý về hành vi giả mạo chữ viết và giả mạo chữ ký để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết luận giám định số 786 ngày 01/9/2021 của cơ quan Công an tỉnh Tuyên Quang và việc lập hồ sơ giả là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có Quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Sở TNVMT tỉnh Tuyên Quang do bà Nguyễn Thị Hồng T1 là đại diện theo ủy quyền không có ý kiến gì. Về nội dung vụ án bà T1 trình bày như sau: Quá trình tiếp nhận, giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai của ông Đinh Văn M, bà Đinh Thị Khuê T, thường trú tại tổ 16, phường PT, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang, như sau:

Ngày 16/5/2021, Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông Đinh Văn M, bà Đinh Thị Khuê T, thường trú tại tổ 16, phường PT, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang (*do nhận chuyển nhượng QSD đất của ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th, thường trú tại tổ 27, phường PT, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang*).

Về thành phần hồ sơ, gồm có:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành phôi giấy chứng nhận X038047, số vào sổ cấp

giấy: 00248/QSĐĐ/PT, do UBND thị xã Q (nay là UBND thành phố Q) cấp ngày 30/10/2003 mang tên hộ ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th (bản gốc).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 30/8/2013 giữa ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th, thường trú tại tổ 27, phường PT, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang với ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị Khuê T, thường trú tại tổ 16, phường PT, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang, được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang, ngày 30/8/2013 (số công chứng: 3.337; quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD) (bản gốc).

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đề ngày 16/5/2016 của Ông Đinh Văn M.

- Hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính để luân chuyển nghĩa vụ tài chính về đất sang cơ quan thuế (tờ khai thuế thu nhập cá nhân; tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất; tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp...).

Quá trình giải quyết hồ sơ. Sau khi thẩm định hồ sơ, ngày 19/5/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Q đã chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đến Chi cục Thuế thành phố Q tại Phiếu chuyển số 524/PCTTĐC và phiếu chuyển số 524A/PCTTĐC ngày 25/5/2016 (Do gia đình bổ sung giấy tờ miễn, giảm thuế).

Ngày 20/5/2016 Chi cục Thuế thành phố Q ban hành thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân số 5416/CCT-KKKTT&TH và thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 5417/CCT-KKKTT&TH.

Sau khi người sử dụng đất hoàn thành nộp nghĩa vụ tài chính và ngân sách nhà nước, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Q đã hoàn thiện hồ sơ, chuyển Văn phòng Đăng ký đất đai để trình Lãnh đạo Sở TNVMT ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn M, bà Đinh Thị Khuê T ngày 09/6/2016 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành phối giấy chứng nhận BT 286170, số vào sổ cấp giấy CS 01512.

Căn cứ pháp lý, trình tự thủ tục thực hiện

- Về trình tự, thủ tục thực hiện: Theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Về thành phần hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ TNVMT quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

- Về thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai: theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 thông tư liên tịch của Bộ Tài chính và Bộ TNVMT Quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất.

- Về đề nghị cấp mới giấy chứng nhận theo quy định tại điểm k khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ TNVMT quy định về Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013; Điểm b khoản 1 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Như vậy: Căn cứ quy định nêu trên và hồ sơ kèm theo, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Q - Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tuyên Quang tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông Đinh Văn M, bà Đinh Thị Khuê T theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và trình ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP là đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Phòng công chứng số 1 trình bày: Đối với toàn bộ vụ việc này còn có bộ hợp đồng không có đủ chữ ký của bà Đinh Thị Khuê T phòng ông chứng xin giải trình như sau: Những năm trước đây khi lập hợp đồng chuyển nhượng hoặc tặng cho bên được nhận tặng cho hoặc bên được nhận chuyển nhượng thì đại diện một người ký vẫn không ảnh hưởng đến bản chất của giao dịch vì nếu ông M chỉ đứng tên một mình khi mua tài sản vẫn là tài sản chung của vợ chồng ông M bà T theo luật hôn nhân gia đình (tài sản được hình thành trong thời kỳ hôn nhân là tài sản chung). Do vậy bà T không ký HĐ giao dịch nhưng không ảnh hưởng đến bản chất của hợp đồng chuyển nhượng.

Việc bà Đinh Thị Khuê T ký không đầy đủ vào các hợp đồng do công chứng viên hướng dẫn không kỹ. Tuy nhiên nếu khi thẩm định cấp giấy chứng nhận thấy cần thiết thì sẽ ký bổ sung vào bộ còn thiếu. Việc đề nghị hợp đồng chuyển nhượng vì thiếu chữ ký từng trang của công chứng viên và của bà T khi đã được cấp giấy chứng nhận từ năm 2013 cần được Tòa án xem xét, quyết định.

Tại bản tự khai chị Đinh Thị Khuê T trình bày: Vợ chồng bà là Đinh Văn M và Đinh Thị Khuê T nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th thửa đất số 11, tờ bản đồ QH diện tích 72m², theo hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/8/2013 tại phòng công chứng số 1, tỉnh Tuyên Quang.

Sau thời gian chuyển nhượng do chưa cần sử dụng đến ngôi nhà vợ chồng bà T có cho ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th ở nhờ (trong thời gian ở nhờ

chồng bà T đã nhiều lần đề nghị ông Trần Văn H trả nhà để gia đình bà T sử dụng nhưng ông H nhiều lần sang nhà bà T xin tiếp tục được ở nhờ). Đến ngày 01/4/2017 ông Trần Văn H có sang nhà bà T ông M xin được thuê nhà với số tiền thuê là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) trên một năm. Nhưng ông H vẫn chưa trả một đồng tiền thuê nhà nào vì thế chồng bà T tiếp tục đề nghị ông H trả nhà, ông H xin khất để sửa nhà xong thì sẽ trả nhà tuy nhiên đến nay vẫn không trả nhà.

Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Q xem xét, xét xử trả lại đất và tài sản trên đất cho vợ chồng bà theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai chị Trần Hồng Ng trình bày: Gia đình chị có tài sản là quyền sử dụng đất số BT 286170 thửa số 11, diện tích 72m² mang tên hộ gia đình Ông Trần Văn H, bà Tạ Thị Xuân Th. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này hộ gia đình chị gồm 4 thành viên là ông Trần Văn H, bà Tạ Thị Xuân Th, con Trần Thị Hồng Nh và con Trần Hồng Ng, khi này chị còn rất nhỏ, từ khi sinh ra đến nay chị chỉ ở tại đây cùng với gia đình mình và cũng chưa khi nào thấy bố mẹ nói ý định bán nhà. Trong quá trình sử dụng chị có thấy bố mẹ có yêu cầu chị Nh đưa tiền sửa nhà, khi chị lớn được bố mẹ cho biết vì khi bố mẹ sinh 2 con gái nên đã thống nhất việc cấp sổ đỏ mang tên hộ gia đình nhằm mục đích đảm bảo quyền lợi cho 2 chị em chị sau này và khi thỏa thuận tiện sẽ làm thủ tục mang tên 2 chị em. Hiện nay chị được biết ông M kiện ra Tòa để đòi lại nhà cho thuê. Quan điểm của chị là, do không có việc chuyển nhượng và thuê nhà thực tế nên bố mẹ chị yêu cầu phản tố, hủy hợp đồng công chứng số 12678 ký tại phòng công chứng số 1 Tuyên Quang và hủy giấy thuê nhà. Chị đồng ý với yêu cầu phản tố của bố mẹ.

Tại bản tự khai chị Trần Thị Hồng Nh trình bày: Gia đình chị có tài sản là quyền sử dụng đất số BT 286170 thửa số 11, diện tích 72m² mang tên hộ gia đình ông Trần Văn H, bà Tạ Thị Xuân Th. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này hộ gia đình chị gồm 4 thành viên là ông Trần Văn H, bà Tạ Thị Xuân Th, con Trần Thị Hồng Nh và con Trần Hồng Ng, khi này chị còn rất nhỏ, từ khi sinh ra đến nay chị chỉ ở tại đây cùng với gia đình mình và cũng chưa khi nào thấy bố mẹ nói ý định bán nhà. Khi chị lớn được bố mẹ cho biết vì khi bố mẹ sinh 2 con gái nên đã thống nhất việc cấp sổ đỏ mang tên hộ gia đình nhằm mục đích đảm bảo quyền lợi cho 2 chị em chị sau này và thỏa thuận khi tiện sẽ làm thủ tục mang tên 2 chị em.

Trong quá trình sử dụng chị được bố mẹ cho biết khoảng năm 2013 có vay tiền của ông M 450.000.000 đồng, ông M có yêu cầu làm hợp đồng sang tên để làm tin cho khoản vay. Quá trình thực hiện hợp đồng công chứng giữa các bên như nào chị không được biết, không được thông báo dù khi đó chị gần 19 tuổi. Gia đình chị

vấn quản lý và sử dụng đất ở từ trước đến nay, không sang tên, không bàn giao cho bất kỳ ai. Năm 2017 nhà xuống cấp nên bố mẹ chị có yêu cầu chị đưa tiền về để cải tạo và sửa chữa số tiền là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*). Năm 2020 chị được bố mẹ cho biết ông M kiện ra Tòa để đòi lại nhà cho thuê.

Quan điểm của chị là, việc mua bán nhà giữa bố mẹ chị và ông M chỉ để làm tin cho khoản vay tiền mà gia đình chị chưa khi nào có ý định bán nhà bởi nhà này là chỗ ở duy nhất của gia đình chị do vậy, việc bố mẹ nợ tiền ông M thì bố mẹ có nghĩa vụ trả tiền cho ông M.

Do không có việc chuyển nhượng và thuê nhà thực tế nên bố mẹ chị yêu cầu phản tố, hủy hợp đồng công chứng số 12678 ký tại phòng công chứng số 1 Tuyên Quang và hủy giấy thuê nhà. Chị đồng ý với yêu cầu của bố mẹ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đinh Văn M, bà Ngụy Thị H1 trình bày: Đề nghị HĐXX chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn Đinh Văn M chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở ngày 01/04/2017 giữa ông H với ông M, giao lại tài sản là đất và tài sản gắn liền trên đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/08/2013 giữa Ông Trần Văn H, bà Tạ Thị Xuân Th và ông Đinh Văn M, bà Đinh Thị Khuê T; Giấy chứng nhận QSD đất số BT 286170 ngày 09/06/2016 mang tên ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị Khuê T.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị Kim A trình bày: Ngày 30/8/2013 nguyên đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th thực hiện chuyển nhượng lô đất và tài sản trên đất tại tổ 27, phường PT (nay là tổ 16) thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang, sau đó nguyên đơn cho bị đơn ở nhờ từ đó đến nay, do bị đơn không trả lại tài sản nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tài sản.

Năm 2013, ông H có vay tiền của ngân hàng nông nghiệp số tiền 450.000.000đ (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*), khi đến hạn thanh toán do chưa có tiền trả nợ ngân hàng nên có vay của nguyên đơn số tiền để thanh toán khoản nợ cho ngân hàng, để làm tin cho khoản vay và theo yêu cầu của nguyên đơn thì vợ chồng ông H sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản cho nguyên đơn tại văn phòng công chứng cho đến khi thanh toán khoản nợ vay cho ông M thì sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng ông H không thực hiện hoàn thiện hồ sơ nộp thuế sang tên theo quy định bởi bản chất giữa hai bên không có việc mua bán chuyển nhượng tài sản, vợ chồng ông H không nhận tiền và ông M cũng không giao tiền khi giao dịch chuyển nhượng tài sản. Do đến thời gian thanh toán khoản vay ông H chưa có

trả nên ông M yêu cầu ông H viết giấy thuê nhà của ông M, việc ông M tự ý sang tên tài sản vợ chồng ông H hoàn toàn không biết.

Bởi không có việc mua bán chuyển nhượng tài sản nên việc thuê nhà là không có thực, từ trước đến hiện nay gia đình ông H vẫn là người quản lý sử dụng tài sản mà chưa có khi nào bàn giao cho bất kỳ ai khác. Vợ chồng ông H có đơn phản tố đề nghị tòa án xem xét hủy văn bản chuyển nhượng tài sản ngày 30/08/2013 tại văn phòng công chứng là vô hiệu do giao dịch giả tạo theo quy định của pháp luật và hủy giấy thuê nhà ngày 01/04/2017 do ông M và ông H ký kết.

Giữa nguyên đơn và bị đơn xuất phát từ việc vay số tiền 450.000.000đ (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*), để bị đơn trả nợ khoản vay cho ngân hàng khi đến hạn thanh toán, để đảm bảo cho khoản vay giữa hai bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản để có sự ràng buộc mà thực chất giữa hai bên không có ý chí, nguyện vọng mua bán, chuyển nhượng nhận chuyển nhượng tài sản nên sau khi ký kết các bên không hợp tác để hoàn thiện thủ tục sang tên, từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đến nay các bên không có việc giao tiền và giao tài sản cho nhau, tài sản vẫn do các thành viên gia đình bị đơn quản lý và sử dụng cũng như thực hiện các nghĩa vụ với nhà nước theo quy định của pháp luật. Số tiền bị đơn vay của bên nguyên đơn, bị đơn xác nhận đã trả cho nguyên đơn 170.000.000 (một trăm bảy mươi triệu đồng) nhưng do thất lạc giấy tờ chuyển tiền, nguyên đơn không xác nhận đã chuyển hay chưa và không có quan điểm rõ ràng. Việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số X038047 địa chỉ thửa đất tổ 27 (nay là tổ 16) phường PT, thành phố Q và hợp đồng thuê nhà giữa hai bên ký kết ngày 01/04/2017 là giao dịch giả tạo theo điều 124 bộ luật dân sự 2015.

Do đó đề nghị HĐXX xem xét bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại nhà cho thuê, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ký ngày 30/08/2013 tại văn phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang và hợp đồng thuê nhà ký ngày 01/04/2017 giữa các bên vô hiệu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại điều 131 bộ luật dân sự 2015.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân thành phố Q xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; không hòa giải được và đã đưa ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q quyết định: Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35; Điều 39; khoản 4 Điều 91; Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Căn cứ quy định tại các Điều 423; Điều 424; Điều 425; Điều 426; Điều 481; Điều 482; Điều 422; Điều 428 Bộ luật dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn M. Buộc ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th phải trả tài sản cho ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị Khuê T là toàn bộ diện tích đất và nhà ở gắn liền trên đất tại số nhà 07, phố HT, tổ 16 (tổ 27 cũ), phường PT, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang theo hợp đồng thuê nhà do hai bên đã ký kết ngày 01/4/2017 và theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/8/2013. (Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 286170 số vào sổ cấp giấy CS01512 do Sở TNVMT tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 09/6/2016 mang tên ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị Khuê T).

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 30/8/2013. Hủy giấy thuê nhà ở ngày 1/4/2017 do đơn phương ông Trần Văn H ký kết. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 286170 số vào sổ cấp giấy CS01512 do Sở TNVMT tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 09/6/2016 mang tên ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị Khuê T.

3. Về chi phí tố tụng; Căn cứ khoản 1 Điều 157; Điều 161 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Buộc ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th phải trả số tiền là 3.680.000đ (*Ba triệu sáu trăm tám mươi triệu đồng*) cho ông Đinh Văn M.

Buộc bà Tạ Thị Xuân Th phải chịu 3.750.000đ (*Ba triệu bảy năm năm mươi nghìn đồng*) tiền chi phí giám định bà Th đã nộp đủ.

4. Về án phí. Căn cứ điều 144; khoản 1, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự;

Ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th mỗi người phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0000411 và 0000409 ngày 09/6/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

Ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th mỗi người phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Ông Đinh Văn M không phải chịu án phí, trả lại số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000335 ngày 27/4/2020 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về quyền kháng cáo bản án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/4 và 11/4/2023, Toà án nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Hồng Nh với nội dung kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm số 17/2023/DS-ST, ngày 06/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang. Đề nghị Toà án cấp phúc

thẩm sửa bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Bà Tạ Thị Xuân Th kháng cáo với nội dung đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Đinh Văn M trình bày: Ngày 12/6/2013 ông và ông H lập giao kèo với nhau theo đó ông cho ông H vay 480.000.000đ để ông H trả vào ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, sau đó ông H lấy giấy chứng nhận về và ông M là người cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X038047, đến ngày 30/8/2013 ông cho ông M vay tiếp số tiền 450.000.000đ có viết giấy biên nhận, cùng ngày 30/8/2013 vợ chồng ông và vợ chồng ông H đã đến phòng công chứng số 1 để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà số 07 phố HT, sau đó ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà Th, chị Nh giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông H, bà Th trình bày: Gia đình ông H và ông M có quen biết từ trước ông H làm đại lý bán xi măng, ông M là người cung cấp xi măng, nên có quen biết nhau, khi kinh tế gia đình ông gặp khó khăn nên có gặp gỡ ông M đề nghị được vay tiền để đảo sổ ngân hàng, nên hai bên đã lập giấy giao kèo ngày 12/6/2013; ngày 12/6/2013 ông đã dùng tiền của gia đình để thanh toán khoản vay và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X038047 ra khỏi ngân hàng và đưa cho ông M giữ với mục đích để cho ông M làm tin và cho ông H vay tiền, tuy nhiên đến ngày 30/8/2013 ông M mới đưa tiền cho ông vay, ông viết giấy vay tiền của ông M với số tiền vay là 450.000.000đ và ông M yêu cầu phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông M mới cho ông bà vay tiền. Việc lập hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng là giả tạo nhằm che đậy hợp đồng thực chất là vay số tiền 450.000.000đ, do vậy đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bà Tạ Thị Xuân Th nhất trí với yêu cầu kháng cáo của ông H, tại phiên tòa bà Th xin rút một phần nội dung kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm, nay đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông bà, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H và bà Tạ Thị

Xuân Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Hồng Nh hợp lệ, trong hạn luật định. Nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Hồng Nh sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST, ngày 06/4/2023 của Tòa án nhân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang.

Đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn M, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông H, bà Th tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà Th với ông M bà T lập ngày 30/8/2013 vô hiệu, về án phí, chi phí giám định, buộc ông Đinh Văn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chịu chi phí giám định và có nghĩa vụ trả số tiền giám định cho bị đơn bà Tạ Thị Xuân Th.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về trình tự, thủ tục kháng cáo: Ngày 07/4 và 11/4/2023, bị đơn ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Hồng Nh kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 17/2023/DS-ST, ngày 06/4/2023 của Tòa án nhân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang. Việc kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo và quyền kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật, đơn kháng cáo nêu trên là hợp lệ được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố và nội dung kháng cáo Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét quan hệ vay tiền.

Tại phiên tòa sơ thẩm, phiên tòa phúc thẩm ông H và bà Th khai chỉ vay 450.000.000 đồng của ông M; khi lập giấy giao kèo với nhau là ông M trả cho ông H 480.000.000 đồng nhưng ngày 30/8/2013 mới giao tiền cho ông và ông M chỉ cho vay 450.000.000 đồng để thanh toán với ngân hàng để rút sổ đỏ mang tên ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th tại ngân hàng ngày 30/8/2013, sau đó đi công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M để đảm bảo cho khoản vay 450.000.000đ (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*), tất cả quá trình giao dịch ông H chỉ vay ông M số tiền 450.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 12/6/2013, ông Đinh Văn M, ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th lập giấy giao kèo nội dung: “*Ngày 12/6/2013 tại nhà ông Trần Văn H ... ông H còn nợ Ngân hàng Nông nghiệp số tiền 480 triệu, ông H nhờ ông M trả hộ vào Ngân hàng để lấy sổ đỏ. Sau khi làm thủ tục vay với Ngân hàng xong, ông H trả đủ tiền cho ông M, khi đó ông M mới trả sổ đỏ cho ông H. Người viết giấy ký và ghi tên Trần Văn H, bên dưới ký và ghi tên Tạ Thị Xuân Th.*”

Các chứng từ do ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Tuyên Quang cung cấp thể hiện ngày 12/6/2013 phát sinh giao dịch ông Trần Văn H tất toán khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 8100-LVA-201200622, số tiền thanh toán để tất toán khoản vay là 499.232.008đ (BL 459) sau đó rút tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có giấy chứng nhận số X308047 mang tên ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th;

Tại biên bản hòa giải ngày 14/01/2020, tại phòng họp của UBND phường PT, ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th xác nhận có vay của ông M số tiền 480.000.000đ (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*) để trả tiền nợ ngân hàng và có thế chấp cho ông M căn nhà và thửa đất ở tổ 16 (tổ 27 cũ) phường PT bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2013 khi nào chúng tôi trả được nợ cho ông M thì ông M trả lại nhà và đất cho tôi (*có giấy giao kèo lập ngày 12/6/2013*).

Ông H và bà Th cùng xác nhận giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M giữ từ ngày 12/6/2013.

HĐXX đủ cơ sở nhận định để giải chấp tài sản này, ông Trần Văn H, bà Tạ Thị Xuân Th và ông Đinh Văn M đã thỏa thuận, ông Đinh Văn M cho vợ chồng ông Trần Văn H, bà Tạ Thị Xuân Th vay số tiền 480.000.000 đồng để ông H trả tiền vào Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn. Ông H và bà Th đã nhận số tiền 480.000.000đ (*Bốn trăm tám mươi triệu đồng*), đã trả cho ngân hàng sau khi tất toán được ngân hàng trả lại tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X038047 ông H đưa cho ông M giữ, là có căn cứ.

Việc ông M đưa số tiền cho ông H vay 480.000.000đ là phù hợp với hành vi pháp lý của ông H là đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, bởi lẽ nếu ông M không đưa tiền cho ông H vay thì theo lẽ thông thường không bao giờ ông H đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M cất giữ.

Ngày 30/8/2013, ông M và ông H lập giấy biên nhận nội dung: “*Hôm nay ngày 30/8/2013 tôi là Trần Văn H có vay của ông Đinh Xuân M tổ 16, phường PT số tiền 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng)*”. Ký và viết tên Trần

Văn H. Ông H, bà Th, ông M đều xác nhận khoản vay 450.000.000đ (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*) là đúng.

Do đó, HDXX xác định ông Đinh Văn M đã cho ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th vay 01 lần với tổng số tiền là 480.000.000đ, ông M cho ông H vay 450.000.000đ; tổng số tiền ông M cho ông H bà Th vay là 930.000.000đ (*Chín trăm ba mươi triệu đồng*). Ông H trình bày đã trả cho ông M ba lần, lần một số tiền là 80.000.000đ, lần hai là 90.000.000đ, lần ba là 60.000.000đ nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh, do vậy có căn cứ xác định ông H và bà Th chưa trả tiền cho ông M. Không có căn cứ chấp nhận ý kiến của ông H về việc chỉ vay ông M một khoản tiền duy nhất là 450.000.000đ vào ngày 30/8/2013.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà:

Nguồn gốc thửa đất có diện tích 72m², trên có nhà xây cấp 4 tại địa chỉ: Số nhà 07, tổ 16 (tổ 27 cũ), phường PT, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th, đã được Ủy ban nhân dân thị xã Q, tỉnh Tuyên Quang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số X038047 ngày 30/10/2003.

Ngày 30/8/2013, ông Đinh Văn M, bà Đinh Thị Khuê T và ông Trần Văn H, bà Tạ Thị Xuân Th lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang nội dung ông H và bà Th chuyển nhượng cho ông M và bà T thửa đất có diện tích 72m², trên thửa đất có nhà xây cấp 4 theo GCNQSDĐ số X038047 do UBND thị xã Q cấp ngày 30/10/2003 mang tên ông H và bà Th. Giá chuyển nhượng theo Hợp đồng do các bên ký tại phòng công chứng số 1 là 500 triệu.

Ông Đinh Văn M cho rằng, lý do hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng là do giữa các bên đã có thỏa thuận cản trừ khoản vay 930.000.000đ sang bằng hình thức chuyển nhượng nhà đất ngày 30/8/2013 và việc ghi giá trong hợp đồng là 500.000.000đ là nhằm giảm khoản thuế phải đóng.

Ông Trần Văn H, bà Tạ Thị Xuân Th xác nhận có việc vay nợ và có việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 30/8/2013 là đúng nhưng cho rằng việc chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích bảo đảm cho khoản tiền vay, không phải chuyển nhượng nhà và đất thật, ông bà chưa nhận tiền nhà, chưa bàn giao nhà. Ông bà xác nhận số tiền nợ ông M chỉ là 450.000.000đ đã trả lãi cho ông M 30.000.000đ. Số tiền ghi 500.000.000 theo hợp đồng công chứng là do các bên đã thống nhất thỏa thuận.

Hội đồng xét xử xét thấy: Kết quả thẩm định giá tài sản bảo đảm cho vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, giá trị nhà đất

thể chấp tại thời điểm năm 2010 có giá trị là 1.000.000.000đ (*một tỷ đồng*). Giá chuyển nhượng được các bên ghi trong hợp đồng công chứng 500.000.000 đồng. Về giá trị hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá trị thực tế, việc ghi giá trị chuyển nhượng thấp hơn giá trị thực tế các bên thừa nhận đã thể hiện sự không trung thực trong khi các bên lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/8/2013;

Trong quá trình giải quyết vụ án ông M khai về số tiền nhận chuyển nhượng không thống nhất: Tại phiên tòa ngày 26/9/2021 (BL 361 - 366) ông M khai “*Giá chuyển nhượng là 500 triệu đồng, đã thanh toán vào ngày 12/6/2013, ngoài thủ tục chuyển nhượng thì ông H cần tiền nhỏ số đo của ông Hán hàng xóm nên có vay của tôi 480 triệu nữa vào ngày 30/8/2013, ngoài hợp đồng chuyển nhượng ông H còn nợ tôi 480 triệu nữa*”; Tại phiên tòa ngày 21/3/2022 (BL 627-639) ông M khai: “*Giá chuyển nhượng là 930.000.000đ*” tại phiên tòa ngày 21/3/2022 cũng như tại bản tự khai, biên bản hòa giải ông M khai: Giữa ông và ông H chỉ là thỏa thuận mua nhà chứ không cho vay tiền như ông H trình bày.

Tại biên bản hòa giải ngày 14/01/2020 tại UBND phường PT ông M trình bày: “*Ngày 30/8/2013 Ông Trần Văn H có vay thêm của tôi là 450 triệu (có giấy biên nhận lập ngày 30/8/2013) tổng số tiền anh H vay tôi là 930 triệu đồng, sau đó gia đình tôi và gia đình ông H đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại phòng công chứng số 1 và thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSD đất theo quy định*” tại phiên tòa phúc thẩm ông M xác định ông có tham gia hòa giải, có ký vào biên bản hòa giải ngày 14/01/2020 do UBND phường PT lập.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông M khai: “*Ngày 12/6/2013 ông cho ông H vay 480.000.000đ sau đó đã giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, trước ngày 30/8/2013 ông H tiếp tục hỏi vay tiền của ông nhưng ông không cho vay mà nói với ông H là nếu có bán nhà thì ông mua, sau đó các bên viết tiếp giấy vay tiền 30/8/2013 và ra lập hợp đồng công chứng*”.

Ông Đinh Văn M cho rằng ông và ông H đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông đã thanh toán cho ông H bằng việc trả các khoản nợ ngày 12/6/2013, ngày 30/8/2013; HĐXX thấy rằng tại phiên tòa ngày 26/9/2021 ông M khai “*Ngoài hợp đồng chuyển nhượng ông H còn nợ tôi 480 triệu nữa vào ngày 30/8/2013*” lời trình bày này của ông M là không logic bởi lẽ chính lời khai của ông M xác định giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 930.000.000đ và số tiền này được ông M khấu trừ vào 2 khoản vay của ông H.

Việc ông M xác định các bên ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/8/2013 và ông M đã thanh toán cho ông H hai lần vào ngày 12/6/2013 và 30/6/2013 là không phù hợp bởi lẽ trong quá trình giải quyết vụ án ông M, ông

H điều thừa nhận khi lập giấy giao kèo ngày 12/6/2013 và giấy vay tiền 30/8/2013 chỉ lập 1 bản và do ông M giữ, quá trình giải quyết vụ án ngày 24/3/2023 ông M xuất trình cho Tòa án cấp sơ thẩm bản gốc 02 tài liệu này trong khi các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, hành vi pháp lý cầm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời vẫn cầm giữ giấy giao kèo, giấy vay tiền là không phù hợp logic của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo lẽ thông thường, bởi nếu có việc thống nhất cân trừ khoản nợ giữa các bên thành tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông M sẽ phải hủy bỏ hoặc trả lại các giấy giao kèo, giấy vay tiền cho ông H mới phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên HĐXX thấy rằng có căn cứ xác định ngày 30/8/2013 ông Đinh Văn M, bà Đinh Thị Khuê T, ông Trần Văn H, bà Tạ Thị Xuân Th cùng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đó xác định giá chuyển nhượng là 500 triệu đồng, việc ghi giá chuyển nhượng là không đúng với thực tế, hơn nữa có căn cứ xác định các khoản tiền 480.000.000đ ông M đưa cho ông H theo giấy giao kèo 12/6/2013 (BL 656) và khoản tiền 450.000.000đ ngày 30/8/2013 theo giấy vay tiền (BL 654) là việc ông M cho ông H, bà Th vay với mục đích để ông H, bà Th thanh toán các khoản nợ ngân hàng của ông H chứ không phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc khấu trừ khoản tiền chuyển nhượng ông M phải thanh toán từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như lời trình bày của ông M.

[2.3] Về việc thanh toán khoản tiền chuyển nhượng theo khoản 3 điều 2 của hợp đồng ngày 30/8/2013.

Tại khoản 3 điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/8/2013 thể hiện: “Việc thanh toán: Số tiền nêu tại khoản 1 điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật”, Khoản 2 điều 3 hợp đồng ngày 30/8/2013 đã quy định trách nhiệm thanh toán tiền chuyển nhượng của các bên, ông Đinh Văn M cho rằng đã thanh toán cho ông H khoản tiền chuyển nhượng theo hợp đồng bằng khoản tiền ngày 12/6/2013 và ngày 30/8/2013, HĐXX thấy rằng như phân tích tại mục **[2.2]** các khoản tiền 480.000.000đ theo giấy giao kèo 12/6/2013 và khoản tiền 450.000.000đ theo giấy vay tiền 30/8/2013 là các khoản tiền ông M cho ông H vay với mục đích trả nợ cho ngân hàng; Trước, sau khi các bên ký hợp đồng ngày 30/8/2013 đều không có tài liệu nào, chứng cứ nào chứng minh giữa các bên có thỏa thuận cân trừ khoản nợ này thay cho nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại khoản 2 điều 3 hợp đồng ngày 30/8/2013.

[2.4] Về việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao nhà.

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận, ngày 12/6/2013 ông H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X038047 do UBND thị xã Q cấp cho hộ ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th cho ông Đinh Văn M quản lý, cất giữ từ đó ông M không lần nào trả lại cho ông H nữa, nội dung này được ông M thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm, tại các phiên tòa 26/9/2021, phiên tòa ngày 21/3/2022; Đồng thời tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2013 không có bất cứ điều khoản nào thể hiện trách nhiệm chuyển giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông H sang cho người nhận chuyển nhượng là ông Đinh Văn M; như vậy có căn cứ xác định việc ngày 12/6/2013 ông H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M cất giữ là để đảm bảo khoản vay 480.000.000đ được các bên lập theo giấy giao kèo, ông M có được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X038047 là do ông H chuyển giao để đảm bảo khoản vay chứ không phải thực hiện nghĩa vụ giao giấy chứng nhận khi các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa ngày 28/7/2021 (BL 271 trang sau) ông M khẳng định khi ông thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Th là người đã ký Đơn xin cam kết miễn thừa đất duy nhất ngày 25/5/2016, tuy nhiên kết luận giám định số 786/GĐ –KTHS ngày 01/9/2021 của phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Tuyên Quang đã kết luận chữ ký trong đơn không phải chữ viết, chữ ký của bà Th, như vậy có cơ sở xác định khi thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H, bà Th đều không biết, không tham gia và ký kết các giấy tờ để cho ông M thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau ngày 30/8/2013 ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th là người vẫn trực tiếp sử dụng thửa đất và ngôi nhà số 07 phố HT, và vẫn sử dụng ổn định cho đến nay, hai bên chưa có biên bản thanh toán tiền cũng như thống nhất đối trừ khoản nợ, không có biên bản và sự kiện bàn giao nhà.

Từ những phân tích nêu trên, HĐXX thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2013 số công chứng 3.337 quyền số 01 TP/CC –SCC/HĐGD giữa các bên Trần Văn H, Tạ Thị Xuân Th với Đinh Văn M, Đinh Thị Khuê T là hợp đồng giả tạo do các bên lập ra nhằm mục đích che đậy hợp đồng thực tế các bên đã ký kết trước đó là hợp đồng vay tiền theo giấy giao kèo ngày 12/6/2013 và theo giấy vay tiền ngày 30/8/2013. Do vậy cần chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn H, bà Tạ Thị Xuân Th và kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Thị Hồng Nh, sửa bản án sơ thẩm

theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đinh Văn M, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Văn H, Tạ Thị Xuân Th tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2013 giữa các bên là vô hiệu.

Về pháp luật áp dụng: Tại thời điểm các bên thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vay tiền thì bộ luật dân sự 2005, luật đất đai 2013 có hiệu lực, do vậy cần áp dụng các quy định này để xem xét giải quyết: Tại điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này...*”; đồng thời khoản 1 Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “*Các quy định về giao dịch dân sự vô hiệu từ Điều 127 đến Điều 138 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với hợp đồng vô hiệu*”. Từ những tình tiết nói trên, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 30/8/2013 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa các bên nên vô hiệu toàn bộ.

Về xử lý hậu quả của việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do ông H, bà Th, ông M, bà T lập ngày 30/8/2013 vô hiệu do giả tạo nên không phát sinh hiệu lực, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Ông M xác nhận ngày 12/6/2013 đã cầm giữ của ông H, bà Th giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X038047 do Ủy ban nhân dân thị xã Q cấp ngày 30/10/2003, sau đó ông M bà T đã đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 286170 ngày 09/6/2016 do Sở TNVMT tỉnh Tuyên Quang cấp nên không thể buộc ông M giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất X038047 nêu trên cho ông H; xét thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 286170 cấp ngày 09/6/2016 do Sở TNVMT tỉnh Tuyên Quang cấp cho Ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị Khuê T là hệ quả pháp lý được hình thành từ hợp đồng giả tạo ngày 30/8/2013, hợp đồng này vô hiệu theo quy định của pháp luật nên cần tuyên vô hiệu hợp đồng và Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở TNVMT căn cứ bản án có hiệu lực pháp luật chỉnh lý, điều chỉnh biến động tên người sử dụng đất sang tên ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th, trường hợp ông Đinh Văn M không phối hợp thì ông H, bà Th có quyền thực hiện các thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Quá trình cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BT 286170 của Sở TNVMT tỉnh Tuyên Quang không thể nhận biết hợp đồng ngày 30/8/2013 các bên

ký kết là để che giấu hợp đồng vay tiền trước đó giữa các bên nên không có lỗi trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà Th với ông M bà T là giả tạo nên vô hiệu, còn hợp đồng bị che đây là hợp đồng vay tài sản ngày 12/6/2013 giữa ông H bà Th với ông M và hợp đồng vay tiền ngày 30/8/2013 giữa ông H với ông M vẫn có hiệu lực. Trong vụ án, các đương sự không có yêu cầu khởi kiện, phản tố hay yêu cầu độc lập đối với các hợp đồng vay tiền nêu trên đồng thời cấp sơ thẩm chưa xem xét do vậy ông M và ông H bà Th nếu tranh chấp về hợp đồng vay tài sản có quyền khởi kiện thành vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

Đối với giấy thuê nhà ngày 01/4/2017 cũng xuất phát từ hợp đồng giả tạo ngày 30/8/2013, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 286170 được cấp do hợp đồng giả tạo, hợp đồng ngày 30/8/2013 vô hiệu theo quy định của pháp luật nên không làm phát sinh quyền của ông M đối với thửa đất số 11 tờ bản đồ QH và tài sản trên đất là ngôi nhà số 07 phố HT, phường PT, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang do vậy hợp đồng thuê nhà ngày 01/4/2013 cũng bị vô hiệu theo, do vậy cần chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn về nội dung này.

Không có căn cứ chấp nhận ý kiến của nguyên đơn, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, có căn cứ chấp nhận ý kiến của bị đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn sửa bản án sơ thẩm như phân tích của HĐXX nêu trên .

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nên cấp phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí giám định theo quy định.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th và kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Hồng Nh sửa

Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST, ngày 06/4/2023 của Tòa án nhân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang như sau:

Căn cứ vào Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Căn cứ quy định tại các Điều 129, 410 Bộ luật dân sự 2005.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn M về việc buộc ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th phải trả tài sản cho ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị Khuê T là toàn bộ diện tích đất và nhà ở gắn liền trên đất tại số nhà 07, phố HT, tổ 16 (tổ 27 cũ), phường PT, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang theo hợp đồng thuê nhà do hai bên đã ký kết ngày 01/4/2017 và theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/8/2013. (Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 286170 số vào sổ cấp giấy CS01512 do Sở TNVMT tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 09/6/2016 mang tên ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị Khuê T).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

2.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập giữa ông Trần Văn H, bà Tạ Thị Xuân Th với ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị Khuê T, số công chứng 3.337, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/8/2013 đối với thửa đất số 11 tờ bản đồ QH diện tích nhà 72m² tại tổ 27 (nay là tổ 16), phường PT, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang vô hiệu toàn bộ do giả tạo.

2.2 Ông Trần Văn H, bà Tạ Thị Xuân Th được quyền sử dụng thửa đất số 11 tờ bản đồ QH, diện tích 72m² và tài sản trên đất là căn nhà số 07 phố HT, địa chỉ tổ 16 phường PT, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang (ranh giới thửa đất được thể hiện tại các điểm 1.2.3.4.1 theo mảnh trích đo ngày 17/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q).

Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở TNVMT căn cứ quyết định của bản án có hiệu lực pháp luật chỉnh lý, điều chỉnh biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 286170 số vào sổ cấp giấy CS01512 từ tên ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị Khuê T sang tên ông Trần Văn H, bà Tạ Thị Xuân Th. Trong trường hợp ông M, bà T không giao nộp để điều chỉnh biến động thì ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

2.3 Tuyên giấy thuê nhà ở ngày 01/4/2017 do ông Trần Văn H viết, ký vô hiệu toàn bộ.

Dành quyền khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với các khoản vay 12/6/2013 và 30/8/2013 cho các đương sự có liên quan khi có yêu cầu.

3. Về chi phí tố tụng; Căn cứ khoản 1 Điều 157; Điều 161 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Buộc ông Đinh Văn M phải chịu số tiền 3.680.000đ (*Ba triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, xác nhận ông M đã nộp đủ số tiền xem xét thẩm định tại chỗ.

Buộc ông Đinh Văn M phải hoàn trả cho bà Tạ Thị Xuân Th 3.750.000đ (*Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền chi phí giám định.

4. Về án phí. Căn cứ điều 144; khoản 1, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự;

Ông Đinh Văn M phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận và phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố của ông Trần Văn H, bà Tạ Thị Xuân Th được chấp nhận nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0000335 ngày 27/4/2020 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Q. Ông Đinh Văn M còn phải nộp thêm 300.000đ tiền án phí.

Ông Trần Văn H và bà Tạ Thị Xuân Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho ông H, bà Th mỗi người 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0000411 và 0000409 ngày 09/6/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn H, bà Tạ Thị Xuân Th, chị Trần Thị Hồng Nh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm trả lại cho ông H, bà Th, chị Nh số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0000935, 0000936, 0000937 ngày 20/7/2023

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (12/9/2023).

Trường hợp bản án 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 thỏa 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 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./

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội ;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang ;
- TAND tp. Tuyên Quang;
- CC THA DS tp. Tuyên Quang;
- Các đương sự;
- Lưu VPTA (HCTP);
- Lưu HS vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ma Ngọc Trung