

Bản án số: 09/2021/DS-PT

Ngày 16/3/2021

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê nhà
ở và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Vũ Thị Nga

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Hữu Tăng và ông Trương Quang A

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Đông Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên: Bà Hoàng Thị Ngọc A - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và ngày 16 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 43/2020/TLPT - DS ngày 29 tháng 10 năm 2020 về việc *“Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 109/2020/QĐ - PT ngày 27 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: - Bà Phạm Thị A, sinh năm 1974, có mặt.

- Ông Bùi Văn B, sinh năm 1973, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã S, huyện T, tỉnh Hưng Yên.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Văn B: Bà Phạm Thị A – là vợ ông B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Bùi Đình Sơn - Văn phòng Luật sư Phúc Sơn, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Hưng Yên, có mặt.

2. Bị đơn: - Bà Vũ Thị D, sinh năm 1962, có mặt.

- Ông Đào Đức Đ, sinh năm 1954, có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã S, huyện T, tỉnh Hưng Yên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị Mai Hương - Chi nhánh Hưng Yên - Công ty Luật TNHH I & J- Đoàn luật sư thành phố Hà Nội, có mặt.

3. Những người tham gia tố tụng khác:

Người làm chứng:

- Bà Đào Thị **V**, sinh năm 1962, vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã S, huyện T, tỉnh Hưng Yên.

- Ông Nguyễn Phúc **P** và ông Phạm Tuấn **K** - Công chứng viên Văn phòng công chứng B, tỉnh Hưng Yên, đều vắng mặt.

Địa chỉ: Số nhà 642, đường L, phường H, thành phố Y, tỉnh Hưng Yên.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Phúc **P** và ông Phạm Tuấn **K**: Ông Trần Tuấn **A**, Công sự Văn phòng luật sư Hoàng Gia, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Hưng Yên, có mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Vũ Thị **D**.

5. Cơ quan kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Phạm Thị **A**, ông Bùi Văn **B** trình bày:

Vợ chồng ông bà là chủ sở hữu hợp pháp ngôi nhà và diện tích đất 93,8m² thuộc thửa đất số 159 tờ bản đồ số 25 tại thôn Ba Hàng, xã Thủ Sỹ, huyện T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hưng Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CDD757356 ngày 31/3/2017. Đây là nhà đất vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đào Đức **Đ** và Vũ Thị **D** ngày 17/3/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng B9 tỉnh Hưng Yên. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất, vợ chồng ông **Đ** bà **D** chưa tìm được chỗ ở mới nên thuê lại ngôi nhà để ở, hai bên lập Hợp đồng thuê nhà ngày 21/4/2017, thời hạn thuê 01 năm, giá thuê nhà 2.000.000đ/tháng được công chứng tại Văn phòng công chứng B tỉnh Hưng Yên. Hết thời hạn thuê nhà, vợ chồng ông **Đ** bà **D** tiếp tục thuê nhà thêm 01 năm, hai bên lập Hợp đồng thuê nhà ngày 26/3/2018 được công chứng tại Văn phòng công chứng B tỉnh Hưng Yên. Do có nhu cầu sử dụng nhà đất, trước khi hết thời hạn thuê nhà lần hai, ông bà đã nhiều lần thông báo cho vợ chồng bà **D** không đồng ý cho thuê nhà nữa. **P** nhiên, khi hết hạn hợp đồng thuê nhà, vợ chồng bà **D** không trả nhà mà còn có lời lẽ thách thức, vu khống làm đơn tố cáo vợ chồng ông bà cho vay nặng lãi, tàng trữ trái phép súng đến Văn phòng Cơ quan cảnh sát điều tra công an tỉnh Hưng Yên. Ngày 11/7/2019, ông bà nhận được Thông báo số 2209 của cơ quan điều tra với nội dung không có sự việc phạm tội, không khởi tố vụ án hình sự theo đơn tố giác

của bà Vũ Thị D. Vợ chồng ông bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà D phải trả lại ngôi nhà thuê trên diện tích đất 93,8m² tại thôn C, xã S, huyện T.

Tại đơn yêu cầu phản tố, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đào Đức Đ và Vũ Thị D trình bày:

Vợ chồng ông bà không bán nhà đất cho vợ chồng ông B bà A, không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Việc ông bà ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2017; 02 Hợp đồng thuê nhà ngày 21/4/2017 và ngày 26/3/2018 đều được công chứng tại Văn phòng công chứng B tỉnh Hưng Yên không xuất phát từ ý chí, mong muốn bán nhà đất hay nhu cầu thuê nhà, mà do ông bà cần vay gấp một khoản tiền lớn của vợ chồng bà A nên buộc phải làm theo yêu cầu ký vào các hợp đồng này. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà chỉ là các hợp đồng giả tạo nhằm che giấu việc cho vay nặng lãi của vợ chồng bà A. Bà D không nhận khoản tiền 4.500.000.000 đồng của vợ chồng bà A, không có giấy tờ thể hiện việc thanh toán tiền thuê nhà giữa hai bên. Thực tế, ông bà vay vợ chồng bà A số tiền 01 tỷ đồng (*một tỉ đồng*) làm ba lần, lần đầu vào ngày 17/3/2017 vay số tiền 600.000.000đồng; lần thứ hai ngày 13/4/2017 vay số tiền 300.000.000 đồng; lần thứ ba khoảng vài tháng sau vay số tiền 100.000.000đồng đều với lãi suất 2.000đ/triệu/ngày; thời hạn vay hạn vài tháng sẽ trả, cả ba lần vay hai bên không viết giấy tờ biên nhận. Khi số tiền vay lên đến 01 tỉ đồng, vợ chồng bà A bắt vợ chồng ông bà ký vào 01 giấy vay nợ do bà A giữ và thỏa thuận lãi suất là 3.000đ/triệu/ngày. Cách thức tính lãi là vào ngày 17 hoặc ngày 19 hàng tháng, bà A gọi bà D sang nhà tính lãi rồi đọc cho bà D viết lại tổng số tiền vay cả lãi nhập gốc của tháng tiếp theo vào sổ yêu cầu ký tên bên dưới, còn bà A không bao giờ ký tên vào đó. Từ ngày vay đầu tiên đến ngày 19/10/2018 vợ chồng bà đã trả nợ vợ chồng bà A số tiền là 1.230.000.000đ. Đến ngày 19/01/2019, bà A gọi bà D sang nhà đọc bắt viết Giấy cam kết với nội dung bà A đưa cho bà D số tiền 2.972.000.000đ để bà D mua xe ô tô cho bà A, nhưng thực chất hai bên không có bất kỳ giao dịch nhờ mua xe ô tô mà là thay thế cho việc nhận nợ gốc và lãi. Các lần giao dịch với bà A, ông Đ đi làm ăn xa không có mặt, chỉ có bà D trực tiếp giao dịch thỏa thuận sau đó đều thông báo cho ông Đ biết. Ông bà đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/3/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng B tỉnh Hưng Yên.

Ngày 26/12/2019, Tòa án huyện T có công văn số 1080/CV-TA gửi Cơ quan điều tra công an tỉnh Hưng Yên đề nghị cung cấp toàn bộ hồ sơ vụ việc giải quyết tin báo tố giác vợ chồng bà A cho vay nặng lãi, lợi dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản nhà đất của bà D. Cơ quan điều tra sau khi xác minh, điều tra đã ra Quyết định Không khởi tố vụ án hình sự số 14 ngày 11/7/2019 vì đơn tố cáo của bà D là không có căn cứ.

Người làm chứng bà Đào Thị V trình bày: Khoảng đầu năm 2017 bà đi xe buýt từ Hà Nội về quê, xuống xe tại chợ B, xã T rẽ vào nhà vợ chồng bà A ngồi chơi uống nước chờ con ra đón. Khi vào nhà thấy vợ chồng bà A và vợ chồng bà D đang ngồi uống nước trao đổi công việc. Bà thấy bên cạnh bà D có 01 túi vải to đựng gì bên trong không rõ và bà D đang viết tờ giấy nội dung đã nhận đủ số tiền 4,5 tỉ đồng. Khi ngồi uống nước, bà A nói chuyện là mua nhà đất của vợ chồng bà D thì bà mới biết vợ chồng bà D, ông Đ bán nhà đất cho vợ chồng bà A, ông B với giá 4,5 tỉ đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bà D và Luật sư Trần Đức Thắng có văn bản đề nghị đưa ông Nguyễn Phúc P và ông Phạm Tuấn K là công chứng viên đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 02 Hợp đồng thuê nhà giữa hai bên vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tại văn bản số 04/CV-VPCCB9 ngày 01/6/2020 và lời trình bày của ông Trần Tuấn Anh người đại diện theo ủy quyền của 02 người làm chứng ông Nguyễn Phúc P và ông Phạm Tuấn K đã thể hiện: Văn phòng công chứng B tỉnh Hưng Yên soạn thảo 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê nhà ở công chứng viên đều xuất phát trên cơ sở tự nguyện của vợ chồng bà A, vợ chồng bà D, D chứng viên ghi nhận sự tự nguyện, thiện chí thỏa thuận của hai bên. Vợ chồng bà D ông Đ tự tay ghi đã đọc lại hợp đồng, không thắc mắc, yêu cầu giải thích gì thêm, nhất trí nội dung hợp đồng rồi mới ký điểm chỉ nên không có việc công chứng viên không giải thích cho vợ chồng bà D ông Đ hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của việc tham gia ký kết hợp đồng.

Xác minh tại UBND xã T được biết: Nguồn gốc mảnh đất đang tranh chấp là của vợ chồng ông Đ bà D nhận chuyển nhượng hợp pháp của người khác, được thể hiện trên hồ sơ, sổ sách địa chính qua các thời kỳ năm 1986, 1990, 2003 và VLAP năm 2015, đã được cấp bìa đỏ năm 2013 diện tích 93,8m². Việc vợ chồng bà D chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà A năm 2017 không thông qua UBND xã mà làm thủ tục tại Văn phòng công chứng và Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tiên Lữ. Khi xảy ra tranh chấp, bà A gửi đơn ra xã hòa giải không thành nên báo cáo vụ việc gửi Tòa án giải quyết theo thẩm quyền. Bà A đã tiến hành kê khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với mảnh đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà D.

Tại bản án dân sự số 04/2020/DS - ST ngày 17/9/2020 của TAND huyện T đã quyết định: Căn cứ Điều 472, 474, 482, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167, 168, 170 Luật đất đai; Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Bùi Văn B bà Phạm Thị A. Buộc vợ chồng bị đơn ông Đào Đức Đ bà Vũ Thị D phải trả lại toàn bộ ngôi nhà đã thuê trên diện tích đất 93,9m² (đo thực tế) tại tờ bản đồ số

25 thửa số 159 ở thôn C, xã S, huyện T, tỉnh Hưng Yên cho vợ chồng ông B bà A. Không chấp nhận đơn phản tố của vợ chồng ông Đào Đức Đ bà Vũ Thị D yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/3/2017 giữa hai bên.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và các quyền, nghĩa vụ cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/9/2020, bà Vũ Thị D kháng cáo và đề nghị cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn B và bà Phạm Thị A. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị D. Nếu không chấp nhận thì đề nghị Tòa án hủy bản án dân sự sơ thẩm do có nhiều vi phạm.

Ngày 09/10/2020, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên kháng nghị yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A, ông B về việc yêu cầu công nhận hợp đồng thuê nhà và buộc vợ chồng ông Đ bà D trả nhà đất cho vợ chồng bà A, ông B. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đánh giá chứng cứ toàn diện, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông Đ bà D, vi phạm khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 108 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thị A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn bà Vũ Thị D giữ nguyên kháng cáo.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà D, ông Đ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bà D. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà D ông Đ với bà A ông B là vô hiệu. Sửa bản án sơ thẩm số 04/2020/DS - ST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị A và ông Bùi Văn B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà A ông B đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà D và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 04/2020/DS - ST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A, ông B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên có quan điểm giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy

định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn, người liên quan đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên và kháng cáo của bà D. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A ông B. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà D ông Đ. Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2017 đối với thửa 159, tờ bản đồ 25 giữa ông Đ bà D và bà A ông B vô hiệu. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu của hai bên được xác định là ngang nhau. Bà D ông Đ phải có trách nhiệm trả cho bà A ông B số tiền là 757.540.000đồng: 2 = 378.770.000đồng. Xác định lại mức án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu cụ thể: Bà D ông Đ phải chịu án phí có giá gạch tương ứng với phần nghĩa vụ thực hiện theo quy định của Nghị quyết 326 của UBTVQH, không phải chịu án phí phúc thẩm. Bà A ông B phải chịu án phí không có giá gạch 300.000đồng do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đơn kháng cáo, bản kháng nghị, nghe các bên đương sự trình bày và tranh luận công khai tại phiên tòa, sau khi thảo luận và nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Đơn kháng cáo của bà Vũ Thị D trong thời hạn quy định của pháp luật, đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên kháng nghị trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết.

- Ông Bùi Văn B chồng bà A vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho bà A giải quyết vụ án. Người làm chứng bà Đào Thị V có đơn đề nghị Tòa án xét xử vụ án vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt ông Bùi Văn B và bà Đào Thị V.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Vũ Thị D và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc 93,8m² đất đang tranh chấp: Theo bản đồ 299 đo vẽ năm 1986, mảnh đất đứng tên ông Đào Văn S tại tờ bản đồ số 06, thửa 31, diện tích 59m², loại đất TC và một phần tại thửa đất thuộc tờ bản đồ số 06, thửa 63 diện tích 578m², loại đất TC đứng tên cụ Đào Văn Q. Hồ sơ bản đồ đo vẽ năm 1990 mảnh đất đứng tên ông Đào Văn Đ trong sổ mục kê tại tờ bản đồ số 05, thửa số 163, diện tích 50m², loại đất TC, khoảng sau năm 1990 ông Đ bà D mua thêm một phần đất của ông Đào Đức N. Theo hồ sơ năm 2003 mảnh đất đứng tên ông Đào Đức Đ trong sổ mục kê tại tờ bản đồ số 25, thửa 159, diện tích

114m², loại đất TC. Bản đồ Vlap số hóa năm 2015 mảnh đất đứng tên ông Đào Đức Đ, bà Vũ Thị D tại tờ bản đồ số 25, thửa 159, diện tích 93,8m². Ông Đ bà D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 93,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất; số phát hành BO644621, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01368/717 QĐ-UBND do UBND huyện T, tỉnh Hưng Yên cấp ngày 17/5/2013. Như vậy, nguồn gốc đất ở của gia đình bà D ông Đ là hợp pháp và không có tranh chấp.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Đ bà D với ông B bà A thì thấy: Ngày 17/3/2017 vợ chồng bà D và ông Đ lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà A, ông B diện tích 93,8m² tại tờ bản đồ số 25, thửa số 159 ở thôn C, xã S, huyện T, tỉnh Hưng Yên với giá tiền thỏa thuận ghi trong hợp đồng là 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng*). Hợp đồng này đã được công chứng hợp pháp tại Văn phòng công chứng B tỉnh Hưng Yên theo đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 trên cơ sở các bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng, các bên đã đọc, hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng và đều tự nguyện ký kết hợp đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, vợ chồng bà A đã làm các thủ tục nộp thuế, qua xác minh tại Chi cục thuế huyện T cung cấp đối với trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ bà D với vợ chồng ông B bà A đã được công chứng ngày 17/3/2017 giá trị chuyển nhượng đất ghi trong hợp đồng là 50.000.000đ thấp hơn giá đất quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên, do vậy Chi cục thuế khu vực T đã căn cứ vào giá đất của UBND tỉnh Hưng Yên theo Quyết định 21/2015 quy định giá đất tại khu vực mặt đường 39A thôn B, xã S, huyện T là 3.000.000đ/1m², diện tích hai bên chuyển nhượng là 93,8m² x 3.000.000đ = 281.400.000đ, ông B bà A đã nộp thuế theo đúng quy định và làm thủ tục đăng ký đất đai được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Hưng Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 757356, số vào sổ CS 802, Q: 04, T 115 ngày 31/3/2017. Xét thấy, tại khoản 1 điều 1 của hợp đồng chuyển nhượng đất không mô tả có ngôi nhà kiên cố gắn liền với đất, nhưng tại khoản 3 điều 6 hợp đồng đã ghi rõ giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất nói trên do hai bên tự xác định dựa trên giá thị trường cũng như nhu cầu và hoàn cảnh của nhau và không nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ dân sự nào. Như vậy, hai bên đã có sự gián tiếp thừa nhận nhà và các tài sản gắn liền với đất là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng. Mặt khác nếu hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất không thể hiện bán nhà trong khi ngôi nhà và đất là một khối thống nhất không thể tách rời, nhưng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất

vợ chồng bà D ông Đ đã hai lần ký hợp đồng thuê lại ngôi nhà của chính mình xây trên đất vào ngày 21/4/2017 và ngày 26/3/2018. Điều đó thể hiện về mặt ý chí chủ quan vợ chồng bà D ông Đ đã hoàn toàn thừa nhận việc bán cả đất lẫn nhà cho vợ chồng ông B bà A ngay từ khi giao dịch. Hơn nữa bà D ông Đ đều là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đã tự nguyện tham gia vào giao dịch dân sự thì phải chịu hậu quả pháp lý do giao dịch tạo ra. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Về số tiền 4,5 tỷ đồng, bà A khẳng định là tiền bà D nhận của bà do chuyển nhượng nhà đất. Bà Đào Thị V là người làm chứng xác định chứng kiến việc bà D viết tờ giấy xác nhận đã nhận đủ số tiền 4,5 tỷ đồng tại nhà bà A, bà nghe bà A nói mua nhà đất của vợ chồng bà D. Bà D thừa nhận chỉ viết giấy nhận đủ 4,5 tỷ đồng chứ không nhận tiền nhưng bà không có căn cứ chứng minh. Do đó, không có căn cứ xác định bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để che đậy việc cho vay tiền lãi cao của bà A như lời khai của bà D.

[2.3] Xét 02 Hợp đồng thuê nhà ở giữa ông B bà A với ông Đ bà D: Sau khi ông B và bà A được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hưng Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/3/2017, ông bà được sử dụng hợp pháp diện tích đất 93,8m² tại tờ bản đồ số 25 thửa số 159 ở thôn Bg xã S, huyện T, tỉnh Hưng Yên và đã đóng thuế đất phi nông nghiệp từ năm 2018 đến nay. Ông B, bà A cho ông Đ, bà D thuê nhà ở và đã ký kết 02 hợp đồng thuê nhà vào ngày 21/4/2017 và ngày 26/3/2018, đối tượng thuê là toàn bộ, tầng 01, với tổng diện tích xây dựng là 93,8m²/tầng, được xây dựng trên thửa đất số 159, tờ bản đồ số 25, thôn C, xã S, huyện T, tỉnh Hưng Yên thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bên A (ông Bùi Văn B, bà Phạm Thị A). Đối với hợp đồng thuê nhà số 971 ngày 21/4/2017 ghi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 644621, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01368/717 QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên cấp ngày 17/5/2013 mang tên bà D ông Đ đã bị Văn phòng đăng ký đất đai thu lại và cấp Giấy chứng nhận mới mang tên ông B bà A. Vấn đề này đã được Văn phòng công chứng B Hưng Yên xác nhận có thiếu sót, xong về bản chất việc bên thuê và bên cho thuê, chủ thể của hợp đồng đã thể hiện đúng diện tích, số thửa đất, số tờ bản đồ, địa chỉ nhà đất cho thuê, đúng chủ thể và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thuê, chứ không phải bên cho thuê đất của chủ sở hữu khác. Sai sót này không làm ảnh hưởng đến nội dung của hợp đồng, căn cứ Điều 50 Luật công chứng ngày 20/6/2014, sửa lỗi kỹ thuật

trong văn bản công chứng, việc sửa lỗi đó không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của người tham gia hợp đồng. Hợp đồng thuê nhà số 2096 ngày 26/3/2018 đã được công chứng viên sửa lỗi, ghi theo đúng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông B, bà A. Xét thấy cả hai hợp đồng thuê nhà đều được hai bên tự nguyện ký kết và được công chứng chứng thực hợp pháp tại Văn phòng công chứng B.

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định giữa bà A ông B và bà D ông Đ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 93,8m² và tài sản trên đất ngày 17/3/2017 và 02 hợp đồng thuê nhà ở 93,8m²/tầng, tại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 25, thôn C, xã S, huyện T, tỉnh Hưng Yên các ngày 21/4/2017 và 26/3/2018 đều trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, các bên đều đọc lại và nhất trí nội dung, ký kết hợp đồng, đã được công chứng chứng thực hợp pháp theo quy định của pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà D và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên. Có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 93,8m² tại tờ bản đồ số 25 thửa số 159 ở thôn C, xã S, huyện T, tỉnh Hưng Yên giữa vợ chồng bà D ông Đ với vợ chồng bà A ông B ngày 17/3/2017 là hoàn toàn hợp pháp. Hai hợp đồng thuê nhà lập ngày 21/4/2017 và 26/3/2018 giữa vợ chồng bà D ông Đ với vợ chồng bà A ông B hoàn toàn hợp pháp nên vợ chồng ông Đ bà D phải thực hiện hợp đồng trả lại nhà đã thuê cho vợ chồng ông B bà A.

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS - ST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện T là có căn cứ pháp luật.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà D nên bà D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị D và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 04/2020/DS - ST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hưng Yên.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vũ Thị D phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được đối trừ vào số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) bà D đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0000653 ngày 29/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T. Bà Vũ Thị D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- TAND huyện T;
- CC THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA;
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Vũ Thị Nga