

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Bản án số: 25 /2018/DS-PT

Ngày 26- 10-2018

V/v: *Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và hợp  
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

**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: Bà Lưu Hồ Loan

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Minh Khánh  
Ông Ma Hồng Thắng

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Quan Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang:*** Bà Nguyễn Thúy Vân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 26/2018/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2018 về: “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2018/DS-ST, ngày 20 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 25/2018/QĐ-PT, ngày 11 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Đàm Văn Đ, sinh năm 1968; Có mặt.

- Bà Nguyễn Tuyết L (tên gọi khác: Nguyễn Thị Tuyết L), sinh năm 1968; Có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang;

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1975; Có mặt.

- Bà Trần Thị H, sinh năm 1976; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện S, tỉnh Tuyên Quang;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị H: Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1954; địa chỉ: Số nhà 13, ngõ 132, đường M, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. (theo văn bản ủy quyền ngày 24/01/2018). Có mặt.

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

- Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn L - Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện S. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đức H- Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã T, huyện S:

Người đại diện theo pháp luật ông Hoàng Cao K - Chức vụ: Chủ tịch UBND xã T, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị H

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và lời khai, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đàm Văn Đ và bà Nguyễn Tuyết L trình bày:*

Ngày 06/9/2013 ông bà có mua nhà đất của ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị H, hai bên lập “Giấy chuyển nhượng đất ở và đất vườn” (viết tay) bao gồm toàn bộ diện tích đất đã ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ bì đỏ) với giá hai bên thỏa thuận là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), sau khi thỏa thuận xong gia đình ông C bà H đã nhận đủ tiền và giao lại toàn bộ sổ bì đỏ cùng toàn bộ tài sản trên đất cho gia đình tôi. Ngày 10/9/2013 hai bên làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật, lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo mẫu) diện tích chuyển nhượng 314m<sup>2</sup> đất (trong đó đất ở nông thôn 50m<sup>2</sup>, đất CLN 264m<sup>2</sup>), thửa đất số 195 tờ bản đồ 16, địa chỉ thửa đất tại Thôn C, xã T, huyện S, tỉnh Tuyên Quang; Hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 120.000.000đ (mục đích để giảm tiền thuế); Hợp đồng đã được UBND xã T chứng thực.

Hồ sơ mua bán chuyển nhượng được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện S xác nhận với nội dung đã chuyển quyền cho ông Đàm Văn Đ, bà Nguyễn Tuyết L vào ngày 11/9/2013, gia đình tôi là người sử dụng và sở hữu hợp pháp nhà đất nêu trên. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất do chưa có nhu cầu sử dụng nên ngày 15/4/2015 hai bên thỏa thuận lập “Hợp đồng cho thuê nhà ở, kinh doanh” gia đình tôi cho ông C, bà H thuê lại nhà đất đã mua, thời hạn thuê từ ngày 15/4/2015 đến ngày 20/12/2016, giá thuê 2.000.000đ/tháng, thanh toán bằng tiền mặt, hợp đồng lập hai bản. Sau đó tiếp tục gia hạn thuê nhà cho ông C, bà H đến ngày 06/9/2017 (việc gia hạn hai bên thỏa thuận bằng miệng). Hết thời hạn thuê nhà ông bà đã nhiều lần yêu cầu và đề nghị chính quyền địa phương can thiệp nhưng ông C, bà H không trả nhà đất. Vì vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu ông C, bà H phải trả lại nhà đất đã thuê và thanh toán khoản tiền thuê nhà còn thiếu là 75.000.000 đồng. (Tổng số tiền thuê nhà phải thanh toán là 100.000.000 đồng tính từ ngày 06/9/2013 đến 06/9/2017 là 50 tháng x 2.000.000đ/tháng, đã thanh toán 25.000.000 đồng). Số tiền thuê nhà ông C, bà H không trực tiếp trả mà gửi qua người khác trả là 25.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm ông bà tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện đòi ông C, bà H phải trả tiền thuê nhà còn nợ 75.000.000 đồng.

Ông bà và anh C, chị H có viết giấy vay tiền đề ngày 06/9/2013, nhưng thực tế giấy vay tiền lập vào khoảng tháng 12 năm 2016, viết sau khi đã lập hợp đồng thuê nhà được một thời gian. Hai bên viết giấy vay tiền đề ngày 06/9/2013 là để phù hợp với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 và đây cũng là yêu cầu của ông C, bà H nhằm mục đích để vợ chồng ông bà không chuyển nhượng nhà và đất cho ai khác ngoài vợ chồng ông C, bà H.

Sau khi mua nhà đất ngày 31/10/2013 ông bà thế chấp nhà đất (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 128C-2013/HĐTC-KHDN, diện tích 314 m<sup>2</sup>, thửa số 195 tờ bản đồ 16, địa chỉ thửa đất tại Thôn C, xã T, huyện S, tỉnh Tuyên Quang) cho ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương V, chi nhánh tỉnh Tuyên Quang, để vay tiền làm vốn kinh doanh. Ông bà có nhờ bà Nguyễn Thị N (em ruột bà L), Giám đốc Công ty TNHH Thương mại H, có trụ sở: tổ dân phố P, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang đứng ra vay hộ số tiền 300.000.000 đồng, để được hưởng gói vay lãi suất thấp dành cho khối doanh nghiệp.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị H trình bày:*

Do thiếu vốn làm ăn nên ngày 22/01/2013 ông bà vay ông Đàm Văn Đ và bà Nguyễn Tuyết L số tiền 200.000.000 đồng lãi xuất tính theo ngày, ngày 04/3/2013 vay số tiền 300.000.000 đồng lãi tính theo ngày, tổng số tiền vay hai lần là 500.000.000đ. Tháng 9 năm 2013 gia đình ông bà vỡ nợ vì nhiều nguyên nhân, ông Đ bà L biết vợ chồng tôi không có khả năng trả nợ số tiền vay vì vợ chồng tôi đã thế chấp nhà đất vay ngân hàng 500.000.000đ trước đó nên không vay tiếp được nữa. ông Đ bà L bàn với vợ chồng tôi sẽ cho chúng tôi vay thêm 500.000.000 đồng nữa để trả ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về đưa cho ông bà, sau đó vợ chồng tôi có viết thêm một giấy viết tay nội dung số tiền vợ chồng tôi nợ ông Đ bà L một tỷ đồng được đảm bảo bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở thời gian phải trả là tháng 9/2017, nếu gia đình tôi không trả được số tiền trên theo đúng thời gian đã thỏa thuận thì gia đình tôi phải bàn giao GCNQSDĐ và nhà ở cho ông Đ bà L. Ngày 10/9/2013 ông bà đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 314 m<sup>2</sup> đất tại thửa số 195 tờ bản đồ 16, địa chỉ thửa đất tại Thôn C, xã T, huyện S, tỉnh Tuyên Quang cho ông Đàm Văn Đ, bà Nguyễn Tuyết L. Hợp đồng chuyển nhượng tại lập nhà riêng của ông bà và có sự chứng kiến của của ông Trương Văn C, nguyên cán bộ địa chính UBND xã T, huyện S sau đó được UBND xã chứng thực.

Ngày 15/4/2015 ông Đ, bà L gọi điện nói là cần phải có hợp đồng thuê nhà thì Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương V, chi nhánh Tuyên Quang mới đồng ý cho ông bà vay tiền. Sau đó cán bộ ngân hàng đã mang hợp đồng thuê nhà được đánh máy sẵn bảo ông bà cung cấp đầy đủ thông tin của hai vợ chồng vào hợp đồng và yêu cầu ký tên vào hợp đồng. Do ông bà nghĩ ngân hàng yêu cầu phải có hợp đồng thuê nhà mới có đủ điều kiện để vay tiền nên ông bà đã đồng ý và ký vào. Đến tháng 8 năm 2017 do ông bà không có khả năng thanh toán, nên đã gặp ông Đ, bà L đề nghị gia hạn thanh toán thêm 01 năm nữa nhưng ông Đ, bà L không đồng ý gia hạn và yêu cầu phải trả tiền.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/9/2013 và hợp đồng thuê nhà lập ngày 15/4/2015 là hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản với số tiền gốc và lãi là 1.000.000.000 đồng. Ông bà ký kết hợp đồng trong trạng thái tinh thần không minh mẫn, túng quẫn, bị ông Đ, bà L ép buộc về mặt tinh thần và ký còn nhằm mục đích hợp thức hóa thủ tục để ông Đ, bà L đứng ra vay tiền tại Ngân hàng giúp. Giấy vay tiền ngày 06/9/2013 thực tế hai bên lập vào khoảng thời gian năm 2013, cụ thể ngày tháng thì không nhớ; Giấy vay tiền đề ngày 22/01/2013 vay số tiền 200.000.000 đồng và 01 giấy đề ngày 14/3/2013 vay số tiền 300.000.000 đồng không có chữ ký của bên cho vay nhưng việc vay tiền là có thực.

Ông bà thừa nhận được vay số tiền 1.000.000.000 đồng của ông Đ, bà L và nhất trí trả số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông Đ, bà L nhưng hiện nay do hoàn cảnh khó khăn nên chưa thanh toán được; không nhất trí giao nhà, đất và trả tiền thuê nhà đề nghị gia hạn thêm nếu đến tháng 6/2018 không trả được tiền nhất trí bàn giao nhà đất. Ông bà có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án nhân dân huyện S tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và hợp đồng thuê nhà giữa hai bên là vô hiệu.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H (Ông Nguyễn Văn A) trình bày:*

Ông C, bà H có vay số tiền 1.000.000.000 đồng của vợ chồng ông Đ, bà L và nhất trí trả cho vợ chồng ông Đ, bà L số tiền 1.000.000.000 đồng, nhưng hiện nay do hoàn cảnh khó khăn nên chưa thanh toán được. Không nhất trí giao nhà, đất; không có việc thuê nhà nên ông C, bà H không phải trả tiền thuê nhà như yêu cầu của ông Đ, bà L cho rằng ông C, bà H đã thanh toán 25.000.000 đồng, còn chưa thanh toán 75.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông C, bà H đã có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án nhân dân huyện S tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và hợp đồng thuê nhà giữa hai bên là vô hiệu. Bởi lẽ, bản chất của vụ việc trên xuất phát từ việc vay mượn tiền giữa hai bên không có việc mua bán chuyển nhượng nhà và đất, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 chỉ xác định việc chuyển nhượng đất, không có chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất. Đồng thời, hợp đồng thuê nhà mặc dù có đầy đủ chữ ký của hai bên nhưng không có cơ quan nhà nước công chứng, chứng thực. Thực tế ông Đ, bà L chưa chuyển tiền mua nhà và ông C, bà H cũng chưa bàn giao nhà.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Đại diện Ủy ban nhân dân huyện S tại các lời khai trình bày : Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/9/2013 (hợp đồng có xác nhận, lời chứng của UBND xã T, hợp đồng gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 773095, số vào sổ CH 00003, cấp ngày 25/02/2010; đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; tờ khai đăng ký thuế; tờ khai thuế thu nhập cá nhân; tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất; phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính. Qua kiểm tra, xét thấy hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị H và bên nhận chuyển nhượng ông Đàm Văn Đ, bà Nguyễn Tuyết L đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ngày 11/9/2013, Văn phòng đăng ký đất đai huyện S có xác nhận vào trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 773095, số vào sổ CH 00003, tờ số 01 nội dung: thửa đất số 195 tờ bản đồ số 16 diện tích 314 m<sup>2</sup> trong đó đất ở nông thôn 50 m<sup>2</sup>, đất cây lâu năm 264m<sup>2</sup> chuyển quyền cho hộ ông Đàm Văn Đ và bà Nguyễn Tuyết Lan, theo hồ sơ số 02545.000341.Cn.VP ngày 10/9/2013.

Đến ngày 01/11/2013 ông Đàm Văn Đ, bà Nguyễn Tuyết L đã thế chấp bằng quyền sử dụng đất với Ngân hàng TMCP Công thương V, chi nhánh Tuyên Quang theo hồ sơ số 02045.2160.TC.VP ngày 01/11/2013. Ngày 29/5/2017 xóa nội dung đăng ký bằng quyền sử dụng đất với Ngân hàng TMCP Công thương V, chi nhánh Tuyên Quang ngày 01/11/2013 theo hồ sơ số 02545.TT.1341.XC.VP. Như vậy, tài sản đang tranh chấp là tài sản hợp pháp của ông Đàm Văn Đ, bà Nguyễn Tuyết L. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Đại diện Ủy ban nhân dân xã T trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/9/2013 tại Thôn C, xã T, huyện S, tỉnh Tuyên Quang giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị H và bên nhận chuyển nhượng ông Đàm Văn Đ, bà Nguyễn Tuyết L đối với thửa đất theo GCNQSD đất cụ thể như sau: Thửa đất số 195, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất Thôn C, xã T, huyện S, diện tích 314 m<sup>2</sup> (trong đó đất ở nông thôn 50 m<sup>2</sup>, đất CLN 264m<sup>2</sup>). Tại thời điểm giao kết hợp đồng ông Nguyễn Văn H, Chủ tịch UBND xã T đã ký chứng thực và việc chứng thực được thực hiện đúng trình tự, thủ tục luật định. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết trên cơ sở quy định của pháp luật.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân huyện S xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; hòa giải không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 56/2018/DS-ST, ngày 20/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện S.

Quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; Điều 227, 217, khoản 2 Điều 244, Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 480; 481; 482; 490; 491; 492; khoản 4 Điều 494; khoản 5 Điều 495; 497; khoản 1 Điều 499 và Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 120; 121; khoản 2 Điều 122; khoản 1 Điều 129; điểm a khoản 2 Điều 131 Luật nhà ở năm 2014; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đàm Văn Đ và bà Nguyễn Tuyết L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 và hợp đồng thuê nhà ngày 15/4/2015 giữa ông Đàm Văn Đ, bà Nguyễn Tuyết L với ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị H là hợp pháp.

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị H có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản trong nhà và trả lại cho ông Đàm Văn Đ và bà Nguyễn Tuyết L quyền sử dụng toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất gồm 01 nhà xây cấp 4, tường xây gạch 110 mm, bổ trụ mái lợp tôn, diện tích 133,6 m<sup>2</sup>, xây dựng năm 2009 (nhà số 1); 01 nhà xây cấp 4, tường xây gạch 110 mm quét vôi, mái bê tông cốt thép, diện tích 39,94 m<sup>2</sup>, xây dựng năm 2009 (nhà số 2); 01 công trình phụ trợ xây bằng gạch, mái tôn, diện tích 36,27 m<sup>2</sup>, xây dựng năm 2009 tại thửa số 195, tờ bản đồ số 16 thuộc Thôn C, xã T, huyện S, tỉnh Tuyên Quang, có giáp ranh như sau:

Phía Bắc giáp đất hộ ông Đỗ Văn T, bà Trần Thị P;

Phía Nam giáp đất hộ ông Lưu Văn T, bà Lê Thị H;

Phía Đông giáp đất hộ ông Đỗ Tân D, bà Ma Thị L;

Phía Tây giáp quốc lộ 2C.

(Có trích lục bản đồ địa chính ngày 02/4/2018 kèm theo)

2. Đình chỉ xét xử việc giải quyết yêu cầu thanh toán khoản tiền thuê nhà là 75.000.000 đồng (*Bảy mươi lăm triệu đồng*) của ông Đàm Văn Đ, bà Nguyễn Tuyết L đối với ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị H.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 và hợp đồng thuê nhà lập ngày 15/4/2015 giữa ông Đàm Văn Đ, bà Nguyễn Tuyết L với ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị H là vô hiệu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04 tháng 9 năm 2018 Tòa án nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị H, đơn kháng cáo ghi ngày 01/9/2018 có nội dung: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 56/2018/DS-ST, ngày 20 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện S. Năm 2013 ông bà vay ông Đ bà L tiền để kinh doanh, khi đó ông bà đã thế chấp nhà đất vay ngân hàng 500.000.000đ chưa trả được, tháng 9 năm 2013 gia đình ông bà bị vỡ nợ nên ông Đ bà L bàn với chúng tôi cho vay tiếp 500.000.000đ để chúng tôi trả nợ ngân hàng lấy bìa đỏ thế chấp ra và ông Đ bà L sẽ dùng bìa đỏ của gia đình tôi để vay ngân hàng 1.000.000.000đ để chúng tôi trả nợ. Như vậy ông bà Đ L lấy được tiền và chúng tôi không phải trả lãi cao. Sau đó để vay được tiền chúng tôi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã chứng thực, hợp đồng không ghi thông tin về nhà ở, tài sản gắn liền với đất, diện tích chuyển nhượng 314m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng 120.000.000đ. Ngày 15/4/2015 ông Đ bà L nói phải có hợp đồng thuê nhà mới vay được tiền, sau đó có một người nói là cán bộ ngân hàng đưa cho chúng tôi một tờ “Hợp đồng thuê nhà ở và kinh doanh” đánh máy sẵn bảo chúng tôi cung cấp thông tin và ký vào. Lợi dụng giấy tờ đó ông bà Đ L bí mật chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên mình, khi khởi kiện ra Tòa án chúng tôi mới biết. Chúng tôi phản tố nhưng không được chấp nhận, lời khai của nhân chứng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có chứng cứ kèm theo không có mặt tại phiên tòa vẫn được chấp nhận làm căn cứ. Ông Đ thừa nhận toàn bộ đất đai và tài sản ông mua giá 1.000.000.000 đồng, số tiền 500.000.000đ ông cho chúng tôi vay để lấy sổ bìa đỏ là tiền mua nhà còn 500.000.000đ ông trả lúc nào. Ông Đ không thừa nhận cho chúng tôi vay tiền nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại lấy giấy vay tiền ngày 06/9/2013 làm căn cứ cho rằng hai bên tự nguyện và thừa nhận việc mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Nguyễn Văn C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Các cấp chính quyền đều trả lời việc chuyển quyền sử dụng đất theo đúng trình tự nhưng tôi không được biết việc chuyển nhượng, chỉ sau này tôi mới biết.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H (Ông Nguyễn Văn A) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà là để che giấu việc khác, hợp đồng viết tay ngày 06/9/2013 mục đích để ông Đ, bà L đi vay hộ ông C bà H số tiền 1.000.000.000 đồng để trả cho bà L, ông Đ và ông C, bà H trả lãi hàng tháng cho ngân hàng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xã chứng thực chỉ chuyển nhượng đất, không chuyển nhượng nhà, giá chuyển nhượng 120.000.000 đồng là không

đúng giá trị chuyển nhượng thực tế. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng một ngày đã chuyển quyền sử dụng cho ông Đ và bà L. Theo Giấy vay tiền 06/9/2013 đến ngày 06/9/2017 không trả được tiền thì ông C và bà H mới giao nhà đất, nhưng UBND huyện không thẩm định đất sau 01 ngày đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Đ và bà L là không đúng quy định. Diện tích đất chuyển nhượng 314m<sup>2</sup> nhưng thực tế thẩm định tại chỗ chỉ có 252,4m<sup>2</sup> (giảm 61,6m<sup>2</sup>). Thuế thu nhập ông C phải chịu khi chuyển nhượng nhưng ông Đ lại tự ý nộp, che giấu không cho ông C biết.

Nguyên đơn ông Đàm Văn Đ và bà Nguyễn Tuyết L đề nghị: Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị H giữ nguyên bản án sơ thẩm. Giấy vay nợ ngày 06/9/2013 thực tế viết vào tháng 11 - 12/2016 thời điểm hết hạn cho thuê nhà, nhưng do anh C chị H muốn mua lại nhà đất nhưng không có tiền nên chúng tôi đồng ý cho ra hạn đến ngày 06/9/2017 nếu có tiền thì chúng tôi sẽ bán lại nhà đất cho anh C chị H, mục đích viết giấy này để vợ chồng tôi không bán nhà đất cho người khác. Việc chuyển nhượng nhà, đất đã được hai bên thỏa thuận, gia đình ông bà đã làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật và đăng ký quyền sử dụng đất từ ngày 11/9/2013.

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

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quy định tại Điều 70; Điều 71; Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị H là hợp lệ trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị H, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 56/2018/DS-ST, ngày 20 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện S.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị H chỉ vay tiền của ông Đàm Văn Đ và bà Nguyễn Tuyết L, không chuyển nhượng nhà đất cho ông Đ và bà L; không biết việc ông Đ và bà L bí mật chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông Đ và bà L; cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 và hợp đồng thuê nhà lập ngày 15/4/2015 giữa ông Đàm Văn Đ, bà Nguyễn Tuyết L với ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị H vô hiệu.

Xét thấy: Tại “Giấy vay tiền” ngày 06/9/2013 (bản gốc) có nội dung “...Tôi Nguyễn Văn C và vợ Trần Thị H có vay của anh Đàm Văn Đ và chị Nguyễn Tuyết L số tiền là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng chẵn) do gia đình chưa trả được nợ

nên gia đình tôi đã chuyển quyền sử dụng mảnh đất đang ở thửa số 195 thuộc tờ bản đồ 16 với diện tích là 314m<sup>2</sup> tại Thôn C - T- S- Tuyên Quang để làm tài sản đảm bảo số tiền vay cho anh Đàm Văn Đ + chị Nguyễn Tuyết L thời hạn kể từ ngày 06/9/2013 đến 06/9/2017 gia đình tôi không hoàn trả được số tiền trên gia đình tôi sẽ tự nguyện bàn giao lại toàn bộ nhà và đất ở trên cho anh chị theo giấy chuyển quyền sử dụng đất như trên”.

Trong cùng ngày 06/9/2013 giữa ông Đ bà L và ông C bà H tiếp tục lập “Giấy chuyển nhượng đất ở và đất vườn” viết tay, tài liệu bản gốc, nội dung “...gia đình tôi đang sử dụng thửa đất ở Thôn C, đất bảm quốc lộ 2c...Nguồn gốc đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2010 trong đó đất ở 50m<sup>2</sup> còn lại đất vườn liền kề. Do nhu cầu gia đình không sử dụng nữa cả hai vợ chồng đã thống nhất chuyển nhượng cho anh Đàm Văn Đ sinh năm 1968 và vợ là Nguyễn Tuyết L sinh năm 1968...toàn bộ diện tích đã ghi trên GCN (Sổ bìa đỏ) với giá hai bên thỏa thuận là: 1.000.000.000đ (một tỷ đồng chẵn). Sau khi hai bên thỏa thuận xong gia đình tôi đã nhận đủ tiền và trao lại toàn bộ sổ bìa đỏ cùng toàn bộ tài sản trên đất...”. Tại phiên tòa bị đơn thừa nhận tài liệu “Giấy chuyển nhượng đất ở và đất vườn” viết cùng ngày nhưng được viết sau “Giấy vay tiền” ngày 06/9/2013.

Ngày 10/9/2013 ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị H làm thủ tục chuyển nhượng và lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” tại cấp có thẩm quyền cho ông Đàm Văn Đ, bà Nguyễn Tuyết L 314m<sup>2</sup> đất, thửa đất số 195 tờ bản đồ số 16 trong đó có 50m<sup>2</sup> đất ở nông thôn; 264m<sup>2</sup> đất CLN thuộc GCNQSDĐ số BA773095 do UBND huyện cấp ngày 25/2/2010 cho ông C và bà Hương. Hợp đồng chuyển nhượng đã được UBND T xã chứng thực. Sau đó ông Đ bà L đã làm các thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, ngày 11/9/2013 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã xác nhận trên GCNQSDĐ của ông C bà L “Thửa đất số 195 tờ bản đồ số 16 diện tích 314m<sup>2</sup> trong đó đất ở 50m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm 264m<sup>2</sup> chuyển quyền cho hộ ông Đàm Văn Đ ...và bà Nguyễn Tuyết L...”

Ngày 15/4/2015 hai bên thỏa thuận lập “Hợp đồng cho thuê nhà ở, kinh doanh” với nội dung ông Đàm Văn Đ bà Nguyễn Thị Tuyết L cho ông Nguyễn Văn C bà Trần Thị H thuê 01 nhà cấp 4 lợp tôn và 314m<sup>2</sup> đất, thời hạn thuê từ ngày 15/4/2015 đến ngày 20/12/2016, sau đó theo nguyên đơn hai bên thỏa thuận miệng cho thuê tiếp đến ngày 06/9/2017.

Quá trình giải quyết tại Tòa án các bên đương sự có các lời khai khác nhau nhưng căn cứ vào các tài liệu chứng cứ nêu trên đã chứng minh giữa nguyên đơn và bị đơn có sự thỏa thuận ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị H chuyển nhượng nhà và 314m<sup>2</sup> đất, thửa đất số 195 tờ bản đồ số 16 (nay là thửa đất số 157, tờ bản đồ số 34) trong đó có 50m<sup>2</sup> đất ở nông thôn; 264m<sup>2</sup> đất CLN thuộc GCNQSDĐ số BA773095 do UBND huyện cấp ngày 25/2/2010 cho ông C và bà Hương, địa chỉ thửa đất Thôn C, xã T, huyện S cho bên nhận chuyển nhượng ông Đàm Văn Đ bà Nguyễn Tuyết L. Giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Hợp đồng chuyển nhượng đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về căn cứ xác lập quyền sử dụng đất, hình thức chuyển quyền sử dụng đất, giá chuyển quyền sử dụng đất, nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất, được quy định tại các Điều 688,689,690,691 Bộ

luật dân sự năm 2005. Ông Đ bà L đã thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận ngày 11/9/2013, như vậy việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất ngày 11/9/2013 theo quy định tại Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005. Quá trình sử dụng 31/10/2003 ông Đ bà L đã thế chấp nhà, đất vay Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương V chi nhánh tỉnh Tuyên Quang 300.000.000 đồng, đến năm 2017 ngân hàng trả thế chấp.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng diện tích đất chuyển nhượng thửa đất số 195 tờ bản đồ số 16 (nay là thửa đất số 157, tờ bản đồ số 34), có diện tích 252,4m<sup>2</sup>, giảm 61,6 m<sup>2</sup> (do có sai số trong đo đạc) đã được các hộ giáp ranh liền kề ký xác nhận, đã có ranh giới cố định, ổn định (03 mặt tiếp giáp với các hộ khác đã có tường rào xây, phía trước giáp đường QL2C).

Ngoài các tài liệu, chứng cứ trên phía bị đơn ông C, bà H không có tài liệu chứng minh giữa hai bên có thỏa thuận ông C bà H chuyển nhượng nhà đất cho ông Đ bà L với mục đích để ông Đ bà L đứng ra vay ngân hàng 1.000.000.000đ hộ ông C, bà Hương; theo ông C hai bên thỏa thuận miệng, nhưng nội dung này không được phía nguyên đơn thừa nhận. Ông C bà H cho rằng việc ký hợp đồng thuê nhà đất ngày 15/4/2015 là để ông Đ bà L đứng ra vay tiền ngân hàng giúp, nhưng ông C, bà H không có tài liệu chứng minh và không được phía nguyên đơn thừa nhận. Tại phiên tòa bị đơn cho rằng bị đe dọa ép buộc khi ký “Giấy chuyển nhượng đất ở và đất vườn”, khi ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nhưng không có chứng cứ chứng minh bị đe dọa ép buộc. Mặt khác tại lời khai BL69 ông C xác nhận “không bị ai ép buộc”; lời khai của ông Trương Văn C nguyên cán bộ địa chính xã xác nhận “ông được nhờ lập HĐCNQSĐĐ tại gia đình chị H anh C, việc ký hợp đồng là tự nguyện, không bị ai ép buộc, tỉnh táo minh mẫn, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội”.

Đối với “Hợp đồng cho thuê nhà ở, kinh doanh” thời hạn thuê kết thúc ngày 20/12/2016, theo ông Đ bà L đã ra hạn thêm đến ngày 06/9/2017, như vậy các bên đã thực hiện xong hợp đồng từ ngày 06/9/2017.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận các yêu cầu kháng cáo của ông C và bà Hương. Tòa án cấp sơ thẩm đã xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 và Hợp đồng thuê nhà ngày 15/4/2015 giữa ông Đ, bà L với ông C, bà H hợp pháp và buộc ông C, bà H có nghĩa vụ trả lại nhà, đất cho ông Đ, bà L; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H, ông C đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thuê nhà vô hiệu là có căn cứ do đó cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về các nội dung này.

[2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[3]. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Các Điều 480; 481; 482; 490; 491; 492; khoản 4 Điều 494; khoản 5 Điều 495; 497; khoản 1 Điều 499, Điều 401, 688, 689, 690, 692 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 120; 121; khoản 2 Điều 122; khoản 1 Điều 129; điểm a khoản 2 Điều 131 Luật nhà ở năm 2014; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị H.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đàm Văn Đ và bà Nguyễn Tuyết L (tên gọi khác: Nguyễn Thị Tuyết L). Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 và hợp đồng thuê nhà ngày 15/4/2015 giữa ông Đàm Văn Đ, bà Nguyễn Tuyết L (tên gọi khác: Nguyễn Thị Tuyết L) với ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị H là hợp pháp.

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị H có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản trong nhà để trả cho ông Đàm Văn Đ và bà Nguyễn Tuyết L (tên gọi khác: Nguyễn Thị Tuyết L) diện tích đất 252,4 m<sup>2</sup>, thửa đất số 195, tờ bản đồ số 16 (nay là thửa đất số 157, tờ bản đồ số 34), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA773095 do UBND huyện S cấp ngày 25/2/2010, tên người sử dụng đất hộ ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị H; đã được chuyển quyền cho ông Đàm Văn Đ và bà Nguyễn Tuyết L (tên gọi khác: Nguyễn Thị Tuyết L) ngày 11/9/2013, tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, phòng Tài nguyên và môi trường huyện S; địa chỉ thửa đất Thôn C, xã T, huyện S và tài sản gắn liền với đất gồm 01 nhà xây cấp 4, tường xây gạch 111 mm, bố trí mái lợp tôn, diện tích 133,6 m<sup>2</sup>, xây dựng năm 2009 (nhà số 1); 01 nhà xây cấp 4, tường xây gạch 110 mm quét vôi, mái bê tông cốt thép, diện tích 39,94 m<sup>2</sup>, xây dựng năm 2009 (nhà số 2); 01 công trình phụ trợ xây bằng gạch, mái tôn, diện tích 36,27 m<sup>2</sup>, xây dựng năm 2009. Đất có các hướng tiếp giáp như sau:

Phía Bắc giáp đất hộ ông Đỗ Văn T, bà Trần Thị P;

Phía Nam giáp đất hộ ông Lưu Văn T, bà Lê Thị H;

Phía Đông giáp đất hộ ông Đỗ Tân D, bà Ma Thị L;

Phía Tây giáp quốc lộ 2C.

(Có trích lục bản đồ địa chính ngày 02/4/2018 kèm theo)

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị H đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 và hợp đồng thuê nhà lập ngày 15/4/2015 giữa ông Đàm Văn Đ, bà Nguyễn Tuyết L (tên gọi khác: Nguyễn Thị Tuyết L) với ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị H là vô hiệu.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị H phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số

tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tại biên lai thu số 0000623 ngày 12/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Tuyên Quang (người nộp Trần Thị H). Ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 26/10/2018./.

*"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 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 huyện S;
- Chi cục THADS huyện S;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Lưu Hồ Loan**



