

Bản án số: 17/2023/DS-PT  
Ngày 12 - 01 - 2023  
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà, đất

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Châu Minh Nguyệt

*Các Thẩm phán:* Ông Bùi Anh Tuấn

Bà Nguyễn Thị Thu Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Minh Thu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:**  
Ông Trương Trung Tín - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 205/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2022, về việc “tranh chấp hợp đồng thuê nhà, đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 163/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông A, sinh năm 1975; Địa chỉ: Ấp M, thị trấn N, huyện N, tỉnh Bạc Liêu (Có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông A là:* Ông D, sinh năm 1973; Địa chỉ: Ấp M, thị trấn N, huyện N, tỉnh Bạc Liêu (Văn bản ủy quyền ngày 19/11/2022) (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà B, sinh năm 1955 (Có mặt)

Chị C, sinh năm 1989 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp O, thị trấn N, huyện N, tỉnh Bạc Liêu.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà B, chị C:* Ông E, là Trợ giúp viên pháp lý, thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bạc Liêu (Có mặt).

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

3. 1. Chị F, sinh năm 1981 (Vắng mặt)

3.2. Anh G, sinh năm 1985 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp O, thị trấn N, huyện N, tỉnh Bạc Liêu.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị F, anh G:* Ông E, là Trợ giúp viên pháp lý, thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bạc Liêu (Có mặt).

3.3. Ngân hàng H

Trụ sở: số 02, đường P, quận Q, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông K, sinh năm 1973; Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng H, chi nhánh huyện N (Vắng mặt)

3.4. Ông L, sinh năm 1952; Địa chỉ: ấp R, xã S, huyện T, tỉnh Bạc Liêu (Có mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà B; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh G và ông L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 06/7/2020 và các lời khai của nguyên đơn ông A trình bày:

Vào ngày 19/7/2017, ông A nhận chuyển nhượng của bà B phần nhà và đất tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 80, diện tích 80m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất ấp O, thị trấn N. Ông A và bà B thỏa thuận giá chuyển nhượng là 700.000.000đ, ông A đã giao đủ tiền cho bà B là 700.000.000đ; tuy nhiên để tránh đóng thuế cao nên trong hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu thì ghi giá thấp hơn là 50.000.000đ.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông A được bà B cho xem qua Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) nên ông A biết tài sản được cấp cho bà B nên là tài sản cá nhân của bà B. Ông A và bà B đã đi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật tại Ủy ban nhân dân (Sau đây viết tắt là UBND) thị trấn N; sau đó ông A đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N đăng ký điều chỉnh biên động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 891658, đăng ký vào ngày 11/8/2017.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà B đã giao nhà đất cho ông A. Nhưng do bà B và chị C (con ruột của bà B) đề nghị ông A cho thuê lại nhà đất; Mặt khác, do chưa có nhu cầu sử dụng và việc cho thuê lại cũng có thêm thu nhập nên ông A đã đồng ý cho thuê. Hai bên thỏa thuận cho thuê với giá 3.000.000đ/tháng, tiền thanh toán hàng tháng. Việc cho thuê chỉ lập bằng giấy viết tay, mỗi lần cho thuê có kỳ hạn 03 tháng; hết hạn thì lập hợp đồng mới.

Hai bên thực hiện theo thỏa thuận đến hết tháng 02/2020 thì hết hạn của hợp đồng. Do đó, ngày 30/02/2020 âm lịch, ông A và bà B, chị C mới xác lập thêm Hợp đồng cho thuê nhà và đất với kỳ hạn 03 tháng. Nhưng bà B, chị C không trả tiền thuê là vi phạm hợp đồng nên ngày 06/7/2020 ông A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông A không thừa nhận có cho vay tiền như lời trình bày của bà B, ông A chỉ thừa nhận cho bà B vay với hình thức tiền góp, hết số tiền góp này nếu bà B có nhu cầu thì ông A cho tiền góp tiếp. Ông A không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bà B

về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2017 xác lập với ông A tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 80. Do bà B, chị C không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê, ông A yêu cầu bà B, chị C trả lại phần đất có diện tích 80m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 80, không yêu cầu giải quyết đối với số tiền thuê nhà. Ngoài ra, ông A không yêu cầu giải quyết thêm vấn đề nào khác.

- Theo người đại diện theo ủy quyền của bà B và chị C tại cấp sơ thẩm là anh Trần Quốc Bảo và theo đơn yêu cầu phản tố của bà B trình bày:

Trong năm 2017, bà B có thỏa thuận cầm cố cho ông A phần nhà đất có diện tích 80m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 80 với giá 80.000.000đ. Bà B và ông A cùng đi đến UBND thị trấn N xác lập hợp đồng cầm cố, văn bản cầm cố được UBND thị trấn N ký chứng thực.

Bà B nhận vay của ông A số tiền vốn gốc 80.000.000đ và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A, lãi suất thỏa thuận 5.400.000đ/01 tháng, 02 bên thỏa thuận khi nào bà B có tiền thì chuộc lại, nhà đất bà B vẫn sử dụng. Bà B đóng lãi theo thỏa thuận đến tháng 01/2018 (không nhớ ngày) vay thêm của ông A 30.000.000đ vốn gốc. Như vậy, tính đến tháng 01/2018, bà B thiếu ông A 110.000.000đ vốn gốc. Lúc này có thỏa thuận lãi suất nhưng bà B không nhớ mức lãi suất là bao nhiêu phần trăm hay số tiền cụ thể. Từ tháng 01 đến tháng 10/2018, bà B có đóng tiền lãi theo thỏa thuận được một khoảng thời gian nhưng không nhớ thời gian bao lâu và số tiền bao nhiêu. Đến cuối tháng 10/2018 ông A tính tiền vốn gốc và lãi suất thì bà B thiếu ông A tổng cộng 198.000.000đ. Ông A quy định từ ngày tiếp theo của lần tổng kết nợ này, lãi suất là 15.000.000đ/01 tháng. Bà B đóng lãi theo thỏa thuận đến tháng 7/2019 là 135.000.000đ, đến tháng 8/2019 do bà B bị bệnh không còn khả năng nên không đóng lãi. Ngày 30/8/2019 tổng kết nợ thì bà B thiếu ông A 284.500.000đ, lúc này bà B mất khả năng trả nợ. Tháng 02/2020, tính tổng nợ vốn gốc và lãi suất bà B thiếu ông A tổng số tiền là 308.000.000đ. Tháng 3/2020, ông A yêu cầu bà B và chị C ký tên xác nhận tổng nợ nhưng bà B và chị C không nhớ lúc đó là bao nhiêu tiền. Tất cả những lần giao dịch và tổng kết nợ đều lập thành văn bản viết tay, nhưng chỉ lập duy nhất 01 bản và do ông A giữ, mỗi lần lập biên nhận thì không có người nào khác chứng kiến.

Bà B thừa nhận có ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2017 nhưng khi ký không xem qua nội dung do nghĩ đó là hợp đồng cầm cố. Bà B và chị C thừa nhận có ký tên tại Hợp đồng cho thuê nhà, đất ngày 30/02/2020 âm lịch. Tuy nhiên, bà B không thừa nhận có thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A.

Ngày 11/10/2021, bà B có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2017 xác lập với ông A tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 80 với lý do quyền sử dụng đất được cấp hợp pháp cho bà và bà không có thực hiện chuyển nhượng cho ông A. Đối với việc vay tài sản, bà B không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

- Theo chị F và anh G (là con bà B) có ý kiến trình bày: không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Theo đại diện Ngân hàng H có ý kiến:

Ông A có thể chấp GCNQSDĐ số CD 891658 diện tích 80m<sup>2</sup> tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 80 theo Hợp đồng thế chấp số 961 ngày 24/6/2021 để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số 7204-LAV-202101462 ngày 24/6/2021. Hiện nay, ông A thực hiện đúng theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết nên Ngân hàng không đề nghị khách hàng trả nợ trong vụ án này.

- Theo ông L trình bày:

Ông L và bà B sống chung với nhau vào năm 1977, đến năm 1992 mới đi đăng ký kết hôn tại UBND thị trấn N, nhưng chỉ có một mình ông L ký tên vào giấy chứng nhận kết hôn. Khoảng năm 1983, do thấy bà B, ông L không có chỗ ở, ông Nguyễn Văn Dũng (tên gọi khác 10 Rô) là bí thư thị trấn N kêu về ở tạm trên phần đất có chiều ngang 05m, dài từ lộ xuống sông. Phần đất này do Nhà nước quản lý nên trong thời gian ông L, bà B cất nhà ở trên đất thì không được cấp cho bất kỳ giấy tờ gì liên quan đến phần đất này. Năm 1995, khi Nhà nước thu hồi phần đất để làm cầu thì trong tất cả các giấy tờ đều để tên bà B, không có giấy nào có đề tên ông L. Sau khi bị thu hồi đất, bà B là người trực tiếp đi yêu cầu và khiếu nại, ông L không có ý kiến gì về việc đất bị thu hồi. UBND đồng ý cho bà B về ở tạm trên phần đất tranh chấp hiện nay. Từ năm 2006, ông L và bà B ly thân đến nay, ông L về sinh sống tại ấp R, xã S; Ông L và bà B độc lập về kinh tế, mạnh ai làm nấy sống, không lệ thuộc lẫn nhau.

Khi bà B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 891658 ngày 11/7/2016, tuy thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ cấp cho cá nhân bà B, không có tên ông L nhưng ông L vẫn đồng ý việc này, không có ý kiến phản đối. Ông L biết quyết định của UBND huyện N giải quyết cấp đất cho cá nhân bà B, ông L đồng ý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 891658 cấp cho cá nhân bà B nên là tài sản riêng của bà B, không phải là tài sản chung giữa bà B và ông L. Ông L không biết và cũng không có sử dụng số tiền mà bà B và ông A giao dịch với nhau; Ông L tự nguyện đứng ra cùng bà B chịu trách nhiệm trả tiền cho ông A.

Ngày 12/9/2022, ông L có đơn yêu cầu độc lập có nội dung: Nhà đất đang tranh chấp là tài sản chung của ông L và bà B nên ông yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2017 được xác lập giữa bà B với ông A; Yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa ông A với Ngân hàng đối với tài sản thế chấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 891658.

Từ những nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 89/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Bạc Liêu quyết định:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A:

Tuyên bố giao dịch cho thuê nhà, đất thể hiện tại “Hợp đồng cho thuê nhà, đất” được xác lập ngày 30/02/2020 âm lịch giữa ông A với bà B, chị C vô hiệu.

Buộc bà B, chị C, chị F, anh G trả cho ông A phần đất có diện tích 80m<sup>2</sup> tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 80, đất tọa lạc tại ấp O, thị trấn N, huyện N, tỉnh Bạc Liêu do ông A đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 891658 (điều chỉnh trang 4), có vị trí và số đo như sau:

- Hướng đông giáp kênh xáng Phụng Hiệp – Cà Mau có số đo 05m

- Hướng tây giáp đường N – Ninh Quới có số đo 05m
- Hướng nam giáp phần đất trống có số đo 16m
- Hướng bắc giáp đất chị I có số đo 16m.

Trên đất có căn nhà chính: ngang 05m, dài 09m. Kết cấu: kèo bê tông cốt thép + sắt mạ kẽm; đòn tay: cây gỗ + sắt mạ kẽm; một bên vách hướng nam xây tường + dờng thiếc; cạnh hướng bắc không có vách mà gác đòn tay nhờ vách tường của chị I; mái lợp tole sóng vuông; nền tráng xi măng; khung cột bê tông cốt thép.

Mái che phía trước nhà chính: ngang 05m, dài 07m. Kết cấu: khung cột bê tông cốt thép; kèo bê tông cốt thép + sắt mạ kẽm; mái tole sóng vuông; nền tráng xi măng; vách hướng nam dờng thiếc, hướng bắc không vách, sử dụng vách nhà của chị I.

Buộc bà B, chị C, chị F, anh G trong thời hạn 05 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, có nghĩa vụ giao diện tích đất và nhà nêu trên cho ông A.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà B với ông A đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 80, địa chỉ thửa đất ấp O, thị trấn N, huyện N, tỉnh Bạc Liêu.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 03 tháng 10 năm 2022, bị đơn bà B; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh G và ông L kháng cáo không đồng ý toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết lại toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà B, anh G và ông L giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:* Cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố của ông L là chưa đúng; Đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bà B về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2017; Các nhận định về khoản tiền vay của án sơ thẩm chưa sâu sát, chưa hợp lý. Đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà B về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2017 và hủy 01 phần hợp đồng thế chấp đối với tài sản thế chấp tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 80.

*Quan điểm Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:*

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bà B, anh G và ông L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 89/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Bạc Liêu.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến đề xuất của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về tố tụng:

[2.1] Về thẩm quyền xét xử: Ông A khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà, đất thể hiện tại “Hợp đồng cho thuê nhà, đất” được xác lập ngày 30/02/2020 âm lịch giữa ông A với bà B, chị C. Bị đơn cư trú trên địa bàn huyện N nên Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Bạc Liêu thụ lý giải quyết là đúng pháp luật theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Về thủ tục kháng cáo: Xét đơn kháng cáo của bị đơn bà B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh G, ông L nộp trong hạn luật định và ông L, anh Phú đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, riêng bà B có đơn xin miễn án phí do là người cao tuổi đúng theo quy định tại Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2.2] Về sự có mặt của những người tham gia tố tụng tại tòa: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông A và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt; Bị đơn bà B có mặt, chị C vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phú, ông L có mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đã ủy quyền tham gia tố tụng hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt chị C và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định.

[3] Về nội dung: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn ông A yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà và đất giữa ông A với bà B, chị C đề ngày 30/02/2020; Yêu cầu bà B, chị C giao trả diện tích đất 80m<sup>2</sup>, thửa đất số 100, tờ bản đồ 80, gắn liền với nhà ở. Xét thấy, nguyên đơn và đồng bị đơn đều thống nhất thừa nhận nguồn gốc nhà, đất tranh chấp là của bà B. Giữa ông A và bà B có giao dịch nhà đất với nhau, nhà đất hiện nay do bà B và chị C đang quản lý sử dụng. Đây là tình tiết, sự kiện được các bên đương sự thống nhất thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét quan hệ giao dịch hợp đồng thuê nhà, đất giữa ông A với bà B, chị C: Ông A khẳng định bà B đã chuyển nhượng nhà, đất tranh chấp cho ông; Còn bà B cho rằng bà chỉ cầm cố nhà, đất tranh chấp cho ông A, thỏa thuận khi nào có tiền sẽ chuộc lại, không chuyển nhượng và cũng không thuê nhà, đất của ông A. Các đương sự không thống nhất về loại quan hệ giao dịch đối với tài sản là nhà gắn liền với đất nên phát sinh tranh chấp.

[5] Xét thấy, ông A khởi kiện yêu cầu giải quyết quan hệ hợp đồng thuê nhà, đất. Chứng cứ của nguyên đơn là điều chỉnh biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 891658 tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 80, diện tích 80m<sup>2</sup> cấp cho bà B, điều chỉnh chuyển nhượng cho ông A ngày 11/8/2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N khẳng định đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật (Công văn số 62/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 27/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện N). Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B, thủ tục chuyển nhượng của bà Quyên sang cho ông A và ông A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Ghi chú trang 4). Bà B cho rằng không thực hiện giao dịch chuyển nhượng nhà, đất với ông A mà chỉ thực hiện giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà Quyên thừa nhận bà Quyên có ký tên và viết tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N cung cấp cho Tòa án, đây là tài liệu, chứng cứ để chứng minh bà B có chuyển nhượng cho ông A toàn bộ căn nhà ở gắn liền với diện tích đất 80m<sup>2</sup>, tại thửa số 100, tờ bản đồ 80.

[6] Bị đơn bà B cho rằng không giao dịch thuê nhà, đất với ông A nhưng bà B, chị C thừa nhận có ký tên vào hợp đồng thuê nhà do ông A cung cấp. Xét thấy, việc bà B và chị C ký tên vào hợp đồng thuê nhà, đất của ông A đủ cơ sở để xác định sự việc chuyển nhượng nhà, đất cho ông A là có xảy ra trên thực tế, vì chưa có chỗ ở mới nên bà B, chị C mới ký kết hợp đồng thuê nhà, đất của ông A đúng như ý kiến trình bày của nguyên đơn. Bà B cho rằng cầm cố nhà, đất nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, không có văn bản, hợp đồng, không có nhân chứng hiểu biết sự việc, ông A không thừa nhận giao dịch cầm cố như ý kiến của bà B. Bà B, chị C vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà nên ông A yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà đất lập ngày 30/02/2020 là có căn cứ để chấp nhận. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A hủy hợp đồng cho thuê nhà đất, tuyên bố giao dịch cho thuê nhà, đất thể hiện tại “Hợp đồng cho thuê nhà, đất” được xác lập ngày 30/02/2020 âm lịch giữa ông A với bà B, chị C vô hiệu, buộc bà B, chị C, chị Bích, anh Phú có nghĩa vụ giao trả cho ông A phần đất có diện tích 80m<sup>2</sup> thuộc thửa số 100, tờ bản đồ 80 và tài sản gắn liền với đất là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[7] Xét kháng cáo của bà B không đồng ý đã chuyển nhượng nhà, đất cho ông A: Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2017 giữa ông A và bà B đã được UBND thị trấn N chứng thực cùng ngày 19/7/2017, tuy bà B cho rằng không thỏa thuận chuyển nhượng, chỉ giao dịch cầm cố nhà, đất, nhưng bà B thừa nhận đã ký tên và viết tên vào hợp đồng chuyển nhượng, sự thừa nhận của bà B phù hợp ý kiến của UBND thị trấn N thể hiện tại Công văn số 29/UBND ngày 12/7/2022 xác định khi ký hợp đồng chuyển nhượng có mặt bà B và ông A, hai người trực tiếp ký vào hợp đồng tại UBND thị trấn N, UBND còn xác định việc chuyển nhượng vào ngày 19/7/2017 giữa hai bên tại UBND thị trấn N là tự nguyện, không bị ai lừa dối, ép buộc phải ký tên vào hợp đồng. Như vậy, căn cứ sự thừa nhận của bà B đã ký tên tại hợp đồng chuyển nhượng và các văn bản trả lời của cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai, đủ căn cứ xác định bà B đã chuyển nhượng nhà, đất diện tích 80m<sup>2</sup>, tại thửa số 100, tờ bản đồ số 80 cho ông A. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà B về việc hủy hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng quy định pháp luật, kháng cáo của bà B về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ chấp nhận.

[8] Xét kháng cáo của ông L: Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ, tại Công văn số 29/UBND ngày 12/7/2022 của UBND thị trấn N đã xác định: ngày 28/6/2022, UBND thị trấn N có làm việc với bà B, bà B có cung cấp giấy chứng nhận kết hôn của bà với ông L do ông Trần Thanh Khôi là Chủ tịch UBND thị trấn N ký vào ngày 16/4/1992, nhưng trong giấy chứng nhận đăng ký kết hôn bà B không có ký tên. Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ và sổ hộ tịch đăng ký kết hôn thì không còn hồ sơ lưu của bà B với ông L nên không trích lục bản sao giấy chứng nhận đăng ký kết hôn của bà B và ông L. UBND thị trấn N không đủ cơ sở để kết luận bà B và ông L có đăng ký kết hôn hay không. Mặt khác, từ ngày 18/5/2022, bà B mới đặt vấn đề phần đất tranh chấp là tài sản chung của bà và ông L, khi bà B chuyển nhượng cho ông A thì ông L không biết. Tuy nhiên, tại lời khai ngày 08/9/2022, ông L xác định phần đất tranh chấp là của cá nhân bà B, không phải là tài sản chung của ông và bà B. Từ thời điểm ly thân năm 2006 đến nay, ông L và bà B mỗi người sống một nơi, cả hai độc lập về kinh tế và ông L, bà B không có xác lập tài sản riêng của mình vào tài sản chung của vợ chồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông L xác định theo phong tục, tài sản được xác định là “Của chồng, công vợ”; ông và bà B chưa ly hôn nên phần đất cấp cho bà B nêu trên được xem là của hai người. Tuy nhiên, căn cứ Công văn số 1566/UBND ngày 08/8/2022 của UBND huyện N xác định GGCQSDĐ cấp cho bà B, sinh năm 1955, tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 80, diện tích 80m<sup>2</sup>, số phát hành CD 891658 là cấp cho cá nhân bà B. Do đó, căn cứ xác định của cơ quan cấp giấy, quá trình sử dụng đất của bà B và sự thừa nhận của ông L, đủ căn cứ xác định phần đất và nhà tại thửa số 100, tờ bản đồ 80, diện tích 80m<sup>2</sup> là tài sản riêng của bà B. Xét thấy, nhà đất thuộc quyền sở hữu của bà B và bà B có quyền định đoạt tài sản của mình, bà B tự nguyện chuyển nhượng cho ông A và các bên thực hiện việc chuyển nhượng bằng hợp đồng theo mẫu, có sự chứng thực của UBND thị trấn N. Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/7/2017 phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự 2015, và các bên đã hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[9] Ông L còn kháng cáo cho rằng Tòa cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu độc lập của ông làm ảnh hưởng quyền lợi của ông. Tuy nhiên, kiểm tra hồ sơ vụ án và qua thẩm vấn tại phiên tòa phúc thẩm đủ căn cứ xác định ông L đã được tổng đạt hợp lệ thủ tục mời hòa giải, công khai chứng cứ vào ngày 08/9/2022. Ông L cũng đã được Tòa án lấy lời khai cùng ngày 08/9/2022 (BL 380-386). Đơn yêu cầu độc lập của ông L gửi đường bưu chính, Tòa án nhận được đơn ngày 15/9/2022 (dấu bưu điện đề ngày 14/9/2022), đơn đề ngày 12/9/2022. Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 13/9/2022. Như vậy, đơn yêu cầu độc lập của ông L gửi Tòa án sau ngày mở phiên họp, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự, không thụ lý yêu cầu độc lập của ông L là đúng quy định. Do đó, không có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông L.

[10] Xét kháng cáo của anh G: Anh Phú kháng cáo không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không cung cấp thêm chứng cứ chứng minh



cho yêu cầu kháng cáo của anh. Như đã nhận định trên, không có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu phản tố của bà B, có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê nhà, đất của nguyên đơn nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh Phú.

[11] Từ những nhận định trên, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà B, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh G và ông L; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 89/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Bạc Liêu.

[12] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, sửa án sơ thẩm. Như đã phân tích trên, đủ căn cứ chứng minh ông A đã nhận chuyển nhượng nhà, đất của bà B đúng quy định pháp luật và đã được quyền sử dụng đất hợp pháp (ghi chú trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Do đó, ông A cho bà B, chị C thuê nhà, đất, quá trình thuê nhà, đất thì bà B, chị C vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà nên ông A yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà, đất, buộc bà B, chị C trả nhà, đất là có căn cứ, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A là đúng quy định pháp luật, đã xem xét, đánh giá chứng cứ một cách đầy đủ, toàn diện. Xét ý kiến Trợ giúp viên pháp lý về việc cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L, như đã nhận định tại mục [9] của bản án, đơn yêu cầu độc lập của ông L gửi Tòa án sau ngày mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự, không thụ lý yêu cầu độc lập của ông L là đúng quy định. Ý kiến của Trợ giúp viên pháp lý về việc bà B không ký tên vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, bà I ký tên: Qua kiểm tra biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ (BL 46-48) thể hiện bà B có mặt trực tiếp chứng kiến việc đo đạc, thẩm định tài sản tranh chấp nhưng không đồng ý ký tên biên bản dù đã được Thẩm phán giải thích đầy đủ quy định pháp luật, còn bà I ký tên vào biên bản do bà Tư là người sử dụng đất giáp ranh nhà đất tranh chấp. Do đó, cấp sơ thẩm không có sai sót trong quá trình xem xét, thẩm định tài sản. Đối với ý kiến Trợ giúp viên pháp lý về nhận định của án sơ thẩm đối với khoản tiền vay tại mục 5.3, 5.4, 5.5 của bản án sơ thẩm, xét thấy, tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, bà B khẳng định không yêu cầu Tòa án giải quyết việc vay tài sản trong vụ án này. Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận toàn bộ đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[13] Xét ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà B, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh G và ông L; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 89/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Bạc Liêu. Hội đồng xét xử xét thấy, như đã nhận định trên, có căn cứ chấp nhận toàn bộ đề nghị của Viện kiểm sát.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo bà B, anh G và ông L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo

quy định. Tuy nhiên, do bà B là người cao tuổi, có hoàn cảnh kinh tế đặc biệt khó khăn, có đơn yêu cầu xin miễn án phí (Đơn đề ngày 14/10/2021 – BL 124) nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên miễn án phí phúc thẩm cho bà B. Anh Phú và ông L đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm được chuyển thu án phí toàn bộ.

[15] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà B, anh G và ông L; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 89/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Bạc Liêu.

- Áp dụng các Điều 5; 26; 35; 39; 91, 147, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng Điều 472, 482, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 121 Luật Nhà ở;
- Áp dụng Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Áp dụng Điều 12, 26, 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A về việc hủy hợp đồng cho thuê nhà, đất xác lập ngày 30/02/2020 âm lịch giữa ông A với bà B, chị C.

Tuyên bố hủy hợp đồng cho thuê nhà, đất được xác lập ngày 30/02/2020 âm lịch giữa ông A với bà B, chị C (thể hiện tại “Hợp đồng cho thuê nhà, đất” ngày 30/02/2020).

2. Buộc bà B, chị C, chị F, anh G trả cho ông A phần đất có diện tích 80m<sup>2</sup> tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 80, đất tọa lạc tại ấp O, thị trấn N, huyện N, tỉnh Bạc Liêu do ông A đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 891658 (điều chỉnh trang 4), có vị trí và số đo như sau:

- Hướng đông giáp kênh xáng Phụng Hiệp – Cà Mau có số đo 05m
- Hướng tây giáp đường N – Ninh Quới có số đo 05m
- Hướng nam giáp phần đất trống có số đo 16m
- Hướng bắc giáp đất chị I có số đo 16m.

Và các tài sản gắn liền với đất gồm có:

+ 01 căn nhà chính: ngang 05m, dài 09m; Kết cấu: Kèo bê tông cốt thép + sắt mạ kẽm; Đòn tay: cây gỗ + sắt mạ kẽm; Một bên vách hướng Nam xây tường +

dùng thiếc; Cạnh hướng Bắc không có vách mà gác đòn tay nhờ vách tường của chị I; Mái lợp tole sóng vuông; Nền tráng xi măng; Khung cột bê tông cốt thép.

+ Mái che phía trước nhà chính: ngang 05m, dài 07m. Kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép; Kèo bê tông cốt thép + sắt mạ kẽm; Mái tole sóng vuông; Nền tráng xi măng; Vách hướng Nam dùng thiếc, hướng Bắc không vách, sử dụng vách nhà của chị I.

3. Buộc bà B, chị C, chị F, anh G có nghĩa vụ giao diện tích đất, nhà và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho ông A trong thời hạn 05 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà B với ông A đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 80, địa chỉ thửa đất ấp O, thị trấn N, huyện N, tỉnh Bạc Liêu.

#### 5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông A không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, ông A đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại Biên lai thu số 0009506 ngày 04/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Bạc Liêu được hoàn trả toàn bộ 300.000 đồng; Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà B.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà B. Buộc anh G và ông L mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; Anh G và ông L đã nộp tạm ứng án phí mỗi người 300.000 đồng tại Biên lai thu số 0009506 và số 0009506 cùng ngày 03/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí dân sự phúc thẩm toàn bộ.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 2.552.220 đồng, buộc bà B, chị C phải chịu. Ông A đã dự nộp 2.552.220 đồng, chi phí hết nên buộc bà B, chị C mỗi người nộp 1.276.110 đồng để hoàn trả cho ông A 2.552.220 đồng tại cơ quan thi hành án dân sự huyện N.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

#### Nơi nhân:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh (01 bản);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (02 bản);
- TAND huyện N (01 bản);
- CCTHADS huyện N (01 bản);
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

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

Đã ký tên và đóng dấu

**Châu Minh Nguyệt**