

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 258/2021/DS-PT

Ngày 13/5/2020

V/v “T/C hợp đồng thuê nhà và quyền sử  
dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng  
QSDĐ”.

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

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Văn Ý

*Các Thẩm phán:* Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Võ Văn Khoa

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2021, tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 503/2020/DS-PT ngày 20/10/2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2020/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 779/2021/QĐPT ngày 22 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lâm Công T, sinh năm 1971 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 10/1, ấp P, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1960 (Có mặt)

2.2. Bà Lê Thị Bé N, sinh năm 1963 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 27/7, ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Chính Thông – Luật sư của Văn phòng luật sư Trần Bá Tước thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

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

3.1. Anh Đỗ Văn L, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 27/7, ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

3.2. Cháu Đỗ Thanh B, sinh năm 2005; địa chỉ: Số 27/7, ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của anh L và cháu B: Bà Lê Thị Bé N, sinh năm 1963 - Văn bản ủy quyền ngày 24/02/2018 (Có mặt).

3.3. Ông Lê Văn H, sinh năm 1967 (Vắng mặt)

3.4. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1968 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 1/1, ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Người kháng cáo: Ông Lâm Công T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 20/8/2016, đơn và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lâm Công T trình bày:*

Ngày 18/7/2012, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà của ông Đỗ Văn H và bà Lê Thị Bé N tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, cụ thể: Thửa đất số 317, diện tích 110m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây ăn quả; thửa đất số 319, diện tích 640m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây ăn quả; thửa đất số 320, diện tích 4.960m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa; thửa đất số 451, diện tích 800m<sup>2</sup>, loại đất thổ quả (nay là thửa 195, tờ bản đồ số 11, diện tích 4400,8m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước và thửa 52, diện tích 2226,9m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 33, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm) và 01 căn nhà cấp 4 gắn liền với thửa đất số 451. Việc chuyển nhượng này hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có công chứng theo quy định của pháp luật. Giá chuyển nhượng là 300.000.000đ. Ông đã trả đủ tiền mặt cho ông H và bà N. Sau khi giao đủ tiền cho ông H, bà N, ông đã làm thủ tục sang tên và đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau đó, ông đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Chương trình Vlap là thửa 195 và thửa 52. Sau khi nhận chuyển nhượng đất và nhà của ông H và bà N, ông không có canh tác, sử dụng mà cho ông H và bà N thuê lại vào cuối năm 2012. Lúc ông cho ông H và bà N thuê quyền sử dụng đất và căn nhà, hai bên không có làm hợp đồng; đến ngày 19/02/2014, hai bên mới làm hợp đồng thuê, có Ủy ban nhân dân xã Lộc Hòa, huyện L, tỉnh Vĩnh Long xác nhận. Giá thuê được tính bằng lúa là 20 gia lúa/công đất/năm; tổng số đất thuê là 6,5 công nên mỗi năm ông H và bà N phải

có nghĩa vụ trả cho ông 130 gia lúa. Thời gian đầu sau khi thuê, ông H và bà N đã thực hiện đúng hợp đồng; năm 2013-2014, ông H và bà N trả 125 gia, nợ 05 gia; năm 2014-2015, ông H và bà N trả 125 gia, nợ 05 gia; từ năm 2015 đến nay, ông H và bà N không trả lúa cho ông nữa.

Do ông H và bà N vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận nên ông T khởi kiện yêu cầu ông H và bà N phải giao trả nhà và đất cho ông theo hiện trạng sử dụng thực tế đã được Sở Tài nguyên và Môi trường đo đạc, gồm: Thửa 195, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.400,8m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước; thửa 52, tờ bản đồ số 33, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm (trên thửa đất này có 01 căn nhà trệt), diện tích theo hiện trạng sử dụng là 2.185,8m<sup>2</sup>; tổng cộng diện tích hai thửa là 6.586,6m<sup>2</sup>; đồng thời, ông yêu cầu ông H và bà N phải trả cho ông số lúa còn nợ đến thời điểm ông H và bà N giao trả đất (tính đến ngày khởi kiện là 140 gia lúa).

*Tại đơn phản tố ngày 20/12/2016, ngày 03/12/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Thị Bé N và ông Đỗ Văn H (do bà Lê Thị Bé N đại diện) trình bày:*

Bà Lê Thị Bé N và ông Đỗ Văn H (chồng bà N) không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Công T do ông bà không có thuê quyền sử dụng đất, nhà ở gắn liền đất, không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T như ông T trình bày, mà thực tế ông bà chỉ có vay tiền và nợ tiền của ông T. Cụ thể: Năm 2012, ông H và bà N có vay tiền của ông T số tiền 300.000.000đ, lãi suất 5%/tháng, nhưng thực tế chỉ nhận 255.000.000đ, lý do là ông T nói đóng lãi trước 15.000.000đ và tiền còn 30.000.000đ; việc vay tiền không có làm giấy tờ vay nhưng ông T có làm hợp đồng kêu ông H và bà N ký tên, bà N không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng hay hợp đồng thuê đất; sau đó, ông H và bà N vẫn quản lý, sử dụng nhà, đất; gia đình ông H và bà N có 04 người đang sinh sống tại căn nhà và phần đất đang tranh chấp gồm Đỗ Văn H, Lê Thị Bé N, Đỗ Văn L, Đỗ Thanh B. Thời hạn vay thì ông H và bà N không nhớ.

Đối với số tiền vay 300.000.000đ, vợ chồng bà đã trả cho ông T số tiền cụ thể như sau:

- Trả gốc 100.000.000đ; thời gian trả là sau khi vay tiền gần 01 năm nhưng không nhớ rõ thời gian; có làm giấy tờ về việc trả gốc nhưng đã bị mất.

- Trả lãi 125.000.000đ, không có làm giấy tờ về việc trả lãi. Số tiền này chia thành nhiều lần trả, cụ thể:

- + Ngày 18/7/2012: Trả 45.000.000đ (đóng lãi trước 15.000.000đ và tiền còn 30.000.000đ);

+ Trong năm 2012, không nhớ rõ thời gian: Trả 03 tháng lãi bằng 45.000.000đ; sau đó, cũng trong năm 2012, không nhớ rõ thời gian: Trả lãi 10.000.000đ;

+ Năm 2013, không nhớ rõ thời gian: Ông T thấy vợ chồng bà có hoàn cảnh gia đình khó khăn nên đã đồng ý cho trả lãi bằng cách trả 130 gia lúa mỗi năm, quy ra tiền bằng 12.500.000đ, vợ chồng bà đã trả lãi cho ông T được 02 năm bằng 25.000.000đ.

Ông H và bà N Ông bà xác định các thửa đất tranh chấp nêu trên và tài sản gắn liền đất (nhà ở, cây trồng, chuồng heo,...) là tài sản của gia đình ông bà; trên đất có tài sản của gia đình bà và có 02 ngôi mộ của mẹ chồng và bác chồng của bà là bà Nguyễn Thị Hai và ông Đỗ Văn Dương, mà không có tài sản nào của ông T. Ông bà yêu cầu:

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2012 giữa ông T với bà và ông H đối với các thửa đất 317, 319 và 320 và vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2012 đối với thửa đất 451; cùng tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long; được ký kết giữa ông T với bà N và ông H;

- Công nhận các thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của bà N và ông H. Ông bà tự nguyện trả tiền lãi cho ông T theo mức lãi suất Nhà nước quy định và xin được tính lãi từ năm 2017 cho đến nay.

Ngày 07/8/2019, bị đơn ông Đỗ Văn H và bà Lê Thị Bé N có đơn xin rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Long và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho ông Lâm Công T.

Đối với yêu cầu phản tố của ông H và bà N, ông Lâm Công T không đồng ý mà yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2012 đối với các thửa đất 317, 319 và 320 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2012 được ký kết giữa ông với ông H và bà N.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H trình bày:*

Ông thừa nhận năm 2010, ông và vợ ông là Nguyễn Thị A có nhận cầm cố quyền sử dụng đất của bà N và ông H. Phần đất nhận cầm cố là phần đất ruộng của bà N và ông H tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, thuộc phần đất đang tranh chấp trong vụ án này. Diện tích đất nhận cầm cố tổng cộng là 3500m<sup>2</sup> (3,5 công) với giá tổng cộng là 16 chỉ vàng 24K, ông bà đã thanh toán đủ cho bà N và ông H. Hai bên có lập giấy tay “Giấy cố đất”, có ông Lê Văn Long và ông Phạm Văn Hưng (cùng trú tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long) chứng kiến. Sau khi nhận cố đất, vợ chồng ông không có quản lý, sử dụng đất

mà vợ chồng ông cho bà N và ông H thuê lại đất để canh tác; mỗi năm, bà N và ông H đong lúa cho ông 70 gia lúa khô, sau này vợ chồng ông giảm dần 60 gia và hiện nay là 55 gia.

Ông không có tranh chấp gì trong vụ án này. Việc cầm cố đất giữa bà N và ông H với vợ chồng ông thì các ông bà tự thương lượng giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này; nếu có tranh chấp thì các ông bà sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ kiện khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A* trình bày ý kiến như ông Lê Văn H đã trình bày.

Theo Công văn số 1404/UBND ngày 28/8/2014 và Công văn số 2438/UBND ngày 05/12/2019 của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Long:

Thửa đất 195 (số thửa cũ là 320), tờ bản đồ số 11, diện tích 4400,8m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Công T ngày 30/11/2015; thửa đất 52 (số thửa cũ là 451 + chiết 317 + chiết 319 + chiết 320), tờ bản đồ số 33, diện tích 2226,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Công T ngày 14/11/2017.

Theo Công văn số 3948/STNMT ngày 22/10/2019 và Công văn số của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long:

Ngày 30/11/2015, ông Lâm Công T được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 195, tờ bản đồ số 11, diện tích 4400,8m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước; ngày 14/11/2017, ông T được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 52, tất cả cùng tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 37, Điều 76 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và khoản 1 Điều 10 của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Thửa 195, tờ bản đồ số 11 và thửa 52, tờ bản đồ số 33 trước đây thuộc thửa 317, diện tích 110m<sup>2</sup>, loại đất quả; thửa 319, diện tích 640m<sup>2</sup>, loại đất quả; thửa 320, diện tích 4960m<sup>2</sup>, loại đất 02 lúa và thửa 451, diện tích 800m<sup>2</sup>, loại đất thổ quả, cùng tờ bản đồ số 4, do ông Đỗ Văn H kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/10/1995. Ngày 31/7/2017, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chính trang 4 Giấy chứng nhận cho ông Lâm Công T.

Theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất số 01 ngày 02/11/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long thì phần đất tranh chấp thuộc thửa 195, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long do ông Lâm Công T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có diện tích là 4400,8m<sup>2</sup>.

Theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 29/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long thì phần đất tranh chấp thuộc tách thửa 52, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long do ông Lâm Công T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 2185,8m<sup>2</sup>; phần đất còn lại của thửa 52 hiện trạng làm đường nhựa.

Theo kết quả định giá tài sản và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/10/2019:

- Về phần đất: Đất trồng cây hàng năm (đất lúa) giá 40.000đ/m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm giá 160.000đ/m<sup>2</sup>; đất ở nông thôn giá 400.000đ/m<sup>2</sup>.

- Về nhà ở và vật kiến trúc khác trên đất:

- + Nhà ở chính: Diện tích 54,04m<sup>2</sup>; kết cấu: Nhà độc lập, móng và khung cột bê tông cốt thép, nền lát gạch tàu, tường xây gạch, mái lợp tole, không trần; có giá 64.197.000đ.

- + Nhà bên hông: Diện tích 50,29m<sup>2</sup>; kết cấu: Nhà độc lập, khung cột bê tông cốt thép chôn chân, nền lát gạch tàu, vách tole, mái lợp tole, không trần; có giá 19.148.000đ.

- + Nhà sau: Diện tích 29,08m<sup>2</sup>; kết cấu: Dạng nhà liền kề, khung cột bê tông cốt thép chôn chân, nền láng xi măng, một phần nhỏ có vách là tường lửng và vách tole, phần lớn không có vách, mái lợp tole, không trần; có giá 7.090.000đ.

- + Chuồng heo: Diện tích 69,72m<sup>2</sup>; kết cấu: Cột đúc, xây tường lửng, mái lợp tole, nền láng xi măng; có giá 27.272.000đ.

- + Lối đi bằng đāl xi măng và láng xi măng: Có giá trị nhỏ và di dời được nên không định giá.

- Cây trồng trên thửa 52 gồm có: Dừa, ổi, tắc, cà na, tre, mận, lêkima, xoài, chuối, khế, chuối, mít, chùm ruột, so đũa, với tổng giá trị là 115.364.000đ.

- Trên thửa 52 có 02 ngôi mộ đất là mộ của mẹ ruột ông Đỗ Văn H (không có bia mộ) và mộ của bác ruột ông Đỗ Văn H (có bia mộ).

- Từ đường lộ nhựa công cộng (trước thửa 52) không có lối đi nào để vào thửa 52 và thửa 195, chỉ có một lối đi bằng đāl xi măng và láng xi măng để vào căn nhà của ông H và bà N; nhà trệt của ông H và bà N nằm chắn ngang thửa 52 (nằm mặt tiền thửa 52).

Tại Bản án dân sự số 12/2020/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 37, 39, 147, 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 122, 127, 129, 471, 474, 476, 480, 697, 703 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 93 của Luật Nhà ở năm 2005; điểm đ khoản 1 Điều 12, 48 của Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lâm Công T về việc: Buộc ông Đỗ Văn H và bà Lê Thị Bé N phải giao trả nhà, đất thuộc thửa số 195 và thửa số 52, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho ông Lâm Công T; công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2012 giữa ông H, bà N và ông T đối với các thửa đất số 317, 319, 320 và 451, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn H và bà Lê Thị Bé N; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Công T về phần yêu cầu ông H và bà N thanh toán nợ.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2012 giữa ông Đỗ Văn H, bà Lê Thị Bé N và ông Lâm Công T đối các thửa đất số 317, 319, 320 và 451 (nay là các thửa đất số 52 và 195), tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

- Vô hiệu Hợp đồng thuê đất ngày 19/02/2014 giữa ông Lâm Công T với ông Đỗ Văn H và bà Lê Thị Bé N, được Ủy ban nhân dân xã Lộc Hòa, huyện L, tỉnh Vĩnh Long xác nhận ngày 22/5/2014.

- Công nhận các thửa đất số 52 và 195, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, thuộc quyền sử dụng của ông Đỗ Văn H và bà Lê Thị Bé N (*Theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất số 01 ngày 02/11/2017 và Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 29/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long*).

- Buộc ông Đỗ Văn H và bà Lê Thị Bé N có nghĩa vụ trả cho ông Lâm Công T số tiền còn nợ là 585.662.500 đồng, trong đó số tiền gốc là 300.000.000 đồng và số tiền lãi là 285.662.500 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông Đỗ Văn H và bà Lê Thị Bé N được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn H và bà Lê Thị Bé N về việc yêu cầu tính lãi bắt đầu từ năm 2017.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá... án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/7/2020 ông T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu sửa án theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của ông T. Tại phiên tòa, các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án. Ông T cho rằng vợ chồng ông H, bà N đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất sang tên cho ông T và đã nhận đủ 300.000.000 đồng, lý do hai bên không làm hợp đồng chuyển nhượng nhà vì tại thời điểm chuyển nhượng, nhà của ông H bà N chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu, nhưng trong giấy cam kết trả tài sản có ghi nhà đất. Ông H bà N cho rằng 300.000.000 đồng là tiền vay nhưng không xuất trình được chứng cứ, đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền lợi cho ông H, bà N trình bày: Theo hợp đồng, hai bên chỉ chuyển nhượng 5.610m<sup>2</sup> đất. Trên đất có nhà, chuồng heo, cây trồng và theo biên bản định giá thì tài sản trên đất có giá trị gần 300.000.000 đồng là không tương xứng tài sản chuyển nhượng. Căn nhà của ông H, bà N chỉ có một lối đi duy nhất trên diện tích hai bên chuyển nhượng là không có lối đi. Do đó, đây thực chất là hợp đồng vay tài sản như Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là đúng pháp luật, đề nghị bác đơn kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án: Về thủ tục tố tụng, những người tiến hành tố tụng và các đương sự đã thực hiện quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, kháng cáo của ông T là không có căn cứ vì ông H bà N là người quản lý tài sản từ trước tới nay, trên đất có nhà công trình kiến trúc và cây trồng có trị giá rất lớn nhưng ông T cho rằng toàn bộ tài sản nhà, công trình kiến trúc trên đất và cây trồng chuyển nhượng 300.000.000 đồng là không tương xứng giá trị tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ, đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

- Đơn kháng cáo của ông Lâm Công T đúng theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.
- Xét nội dung kháng cáo của ông Lâm Công T:



[1]. Theo đơn khởi kiện của ông T và đơn phản tố của ông H, bà N, tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ dân sự về việc: “Tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà và quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng quan hệ tranh chấp; vụ án do Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Theo hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/7/2012, ông H, bà N chuyển nhượng cho ông T thửa đất 317, 319, 320, 451 (nay là thửa 195 và thửa 52), tờ bản đồ số 0004 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long; có tổng diện tích 6.510m<sup>2</sup> với giá là 300.000.000 đồng (BL: 40 đến 44). Tuy nhiên:

[2.1]. Đến nay, ông T không cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh ông H, bà N đã chuyển nhượng nhà, công trình kiến trúc và cây trồng trên đất cho ông T.

[2.2]. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 25/10/2019, tổng giá trị tài sản trên các thửa đất gồm nhà, công trình kiến trúc và cây trồng trên đất là 232.775.000 đồng. Theo Quyết định số 27/2011/QĐUB ngày 20/12/2011 của UBND tỉnh Vĩnh Long về quy định giá đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long thì giá đất lúa là 30.000 đồng/m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm là 35.000 đồng/m<sup>2</sup>, đất ở là 120.000 đồng/m<sup>2</sup>; như vậy diện tích 6.510m<sup>2</sup> đất (trồng lúa, trồng cây lâu năm, đất thổ quả nông thôn) tại ấp P, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, có giá trị trên 300.000.000 đồng. Tuy nhiên ông T cho rằng ông H, bà N chuyển nhượng nhà, đất và tài sản trên đất giá 300.000.000 đồng là không phù hợp, không tương xứng với giá trị thực tế tài sản hai bên chuyển nhượng.

[2.3]. Mặt khác, Hợp đồng thuê đất lập ngày 19/02/2013 thể hiện ông T cho ông H, bà N thuê căn nhà cấp 4 và diện tích 6.510m<sup>2</sup> đất; thời hạn thuê từ ngày 19/02/2013 đến ngày 19/02/2014, giá thuê 130 gạo lúa trên một năm (BL: 75). Nhưng tại phiên tòa ông T xác nhận từ năm 2012 đến năm 2015 ông H, bà N đã trả 38.000.000 đồng, chứ không trả bằng lúa như hợp đồng cho thuê đất do ông T cung cấp.

[3]. Do đó, lời trình bày của ông H, bà N là có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/7/2012 và Hợp đồng thuê đất lập ngày 19/02/2013 giữa ông T với ông H, bà N là giả tạo, nhằm để bảo đảm thực hiện việc cho vay 300.000.000 đồng giữa ông T với ông H, bà N nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; lời trình bày của ông T không có căn cứ nên không chấp nhận, bác

đơn kháng cáo của ông T; giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định 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 lý do trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

I. Không chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của ông Lâm Công T; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2020/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 129, Điều 471, Điều 474, Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lâm Công T về việc: Buộc ông Đỗ Văn H và bà Lê Thị Bé N phải giao trả nhà, đất thuộc thửa số 195 và thửa số 52, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho ông Lâm Công T; công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2012 giữa ông Đỗ Văn H, bà Lê Thị Bé N và ông T đối với các thửa đất số 317, 319, 320 và 451, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn H và bà Lê Thị Bé N; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Công T về phần yêu cầu ông Đỗ Văn H và bà Lê Thị Bé N thanh toán nợ.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2012 giữa ông Đỗ Văn H, bà Lê Thị Bé N và ông Lâm Công T đối các thửa đất số 317, 319, 320 và 451 (nay là các thửa đất số 52 và 195), tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

- Vô hiệu Hợp đồng thuê đất ngày 19/02/2014 giữa ông Lâm Công T với ông Đỗ Văn H và bà Lê Thị Bé N, được Ủy ban nhân dân xã Lộc Hòa, huyện L, tỉnh Vĩnh Long xác nhận ngày 22/5/2014.

- Công nhận các thửa đất số 52 và 195, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, thuộc quyền sử dụng của ông Đỗ Văn H và bà Lê Thị Bé N (Theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất số 01 ngày 02/11/2017 và Trích đo bản

*đồ địa chính khu đất ngày 29/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long).*

- Buộc ông Đỗ Văn H và bà Lê Thị Bé N có nghĩa vụ trả cho ông Lâm Công T số tiền còn nợ là 585.662.500 đồng, trong đó số tiền gốc là 300.000.000 đồng và số tiền lãi là 285.662.500 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông Đỗ Văn H và bà Lê Thị Bé N được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn H và bà Lê Thị Bé N về việc yêu cầu tính lãi bắt đầu từ năm 2017.

4. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản, xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Lâm Công T chịu 9.459.000đ (Chín triệu bốn trăm năm mươi chín nghìn đồng) chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ, ông Lâm Công T đã nộp đủ.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lâm Công T chịu 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 550.000đ (Năm trăm năm mươi nghìn đồng) mà ông T đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Vĩnh Long theo Biên lai thu số 0000207 ngày 02/11/2016; hoàn trả cho ông Lâm Công T số tiền chênh lệch là 350.000đ (Ba trăm năm mươi nghìn đồng).

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đỗ Văn H.

- Bà Lê Thị Bé N chịu 13.713.200 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 3.850.000đ mà ông H và bà N đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Vĩnh Long theo Biên lai thu số 0000330 ngày 22/12/2016; bà Lê Thị Bé N còn phải nộp thêm 9.863.200 đồng.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lâm Công T phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002727 ngày 29/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long, ông Lâm Công T đã nộp đủ án phí.

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

### III. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- TANDTC (1)
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Vĩnh Long (1);
- VKSND tỉnh Vĩnh Long (1);
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long (1);
- Chi cục THADS huyện L (1);
- Đường sự (9)
- Lưu VP (3), HS (2), (20b)

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

**Đặng Văn Ý**