

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 116/2022/DS-PT

Ngày 31-5-2022

V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản  
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 BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:***  
Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 05 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2022 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2021/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 64/2022/QĐ-PT ngày 06/4/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Tuyết V, sinh năm 1965; trú tại: 40A/7, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1956 và ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1958; cùng trú tại: 333/B, tổ 13, khu 8, khu phố B2, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Hứa Huy H, sinh năm 1998; trú tại: Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam và bà Hứa Thị T, sinh năm 1986; địa chỉ liên hệ: Số 14, đường E, khu phố N2, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (hợp đồng ủy quyền ngày 03/11/2020).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Minh Tr, sinh năm 1980;

2. Ông Nguyễn Tuấn Th, sinh năm 1982;

Cùng trú tại: 333/B, tổ 13, khu 8, khu phố B2, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của ông Trí và ông Th:* Ông Hứa Huy H, sinh năm 1998; trú tại: Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam và bà Hứa Thị T, sinh năm 1986; địa chỉ liên hệ: Số 14, đường E, khu phố N2, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (hợp đồng ủy quyền ngày 23/3/2021).

3. Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Trung tâm hành chính thành phố D, phường D, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Lê Thành T1, chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố D.

4. Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 30/7 đường ĐT 743C, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Phú C, chức vụ: Trưởng Văn phòng.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Ngọc N

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

*Tại đơn khởi kiện ngày 05/10/2020, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 06/11/2020 và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết V trình bày:*

Ngày 27/02/2013, bà Lê Thị Tuyết V có mua của bà Nguyễn Ngọc N và ông Nguyễn Văn T căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 486, 487 và 488, tờ bản đồ số 05, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số 1803 do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện Thuận An cấp ngày 09/3/1998 cho bà Nguyễn Ngọc N. Diện tích chuyển nhượng là 334m<sup>2</sup>, trong đó có 72m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 262m<sup>2</sup> đất cây lâu năm, giá chuyển nhượng 1.230.000.000 đồng (một tỷ hai trăm ba mươi triệu đồng). Ngày 14/3/2013, bà V cùng vợ chồng bà N, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, bà N và bà V có lập biên bản bàn giao GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất là một căn nhà. Ngày 28/3/2012, bà V được UBND thị xã D cấp GCNQSDĐ. Ngày 15/5/2013, bà V có lập hợp đồng cho thuê nhà ở cho vợ chồng ông T và bà N, giá thuê 1.500.000 đồng/tháng, thời gian thuê từ ngày 15/5/2013 đến ngày 15/5/2018. Sau khi hết hợp đồng từ tháng 5/2018 bà V vẫn cho vợ chồng ông T, bà N thuê tiếp đến tháng 6/2020 thì bà V không muốn cho thuê nữa nên đã thông báo cho vợ chồng ông T, bà N trả nhà nhưng ông T, bà N không đồng ý. Bà V đã cho bà N, ông T 02 tháng tiền thuê nhà để ông T bà N dọn đi; nhưng ông T, bà N không dọn đi, nên bà V làm đơn khởi kiện yêu cầu ông T, bà N chấm dứt hợp đồng thuê nhà lập ngày 15/5/2013 và trả lại căn nhà bà V cho thuê. Bà V có đơn yêu cầu không hòa giải.

Chứng cứ cho yêu cầu khởi kiện bà V cung cấp gồm: Giấy bán nhà, giấy bán đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, biên bản bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là một căn nhà, hợp đồng cho thuê nhà ở.

*Theo bản tự khai bị đơn bà Nguyễn Ngọc N, ông Nguyễn Văn T và đại diện của bà N, ông T – ông Hứa Huy Hiếu trình bày:*

Vào giữa năm 2012, vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Ngọc N gặp khó khăn về kinh tế nên có vay của bà Lê Thị Tuyết V nhiều lần với số tiền gốc khoảng 130.000.000 đồng, tiền lãi 270.000.000 đồng. Cuối năm 2012, bà V chốt lại ông T, bà N nợ số tiền 400.000.000 đồng, mức lãi suất 01%/ngày. Khoảng tháng 01/2013, ông T, bà N thế chấp căn nhà cho ngân hàng với số tiền 260.000.000 đồng. Do thấy ông T, bà N thế chấp nhà ở ngân hàng nên bà V ép buộc trả nợ bằng cách ký giao nhà đất trên cho bà V và bà V đưa 260.000.000 đồng để ông T, bà N trả ngân hàng xóa thế chấp. Ngày 27/02/2013, bà V ép ông T, bà N ký giấy bán đất với giá 1.230.000.000 đồng, đồng thời viết giấy nhận cọc 1.030.000.000 đồng. Ngày 14/3/2013, ông T, bà N và bà V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương. Tháng 5/2013, bà V được cấp GCNQSDĐ nên ngày 15/5/2013 yêu cầu ông T bà N ký hợp đồng thuê nhà với bà V giá 1.500.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 05 năm tính từ ngày 15/5/2013 đến ngày 15/5/2018. Ông T, bà N trả đủ tiền thuê nhà từ tháng 5/2013 đến tháng 6/2020, sau đó bà V yêu cầu lên giá thuê 1.800.000 đồng/tháng nên ông T, bà N không đồng ý. Từ tháng 7/2020 đến nay ông T và bà N chưa trả tiền thuê nhà cho bà V. Toàn bộ giấy tờ liên quan đến việc vay mượn, thanh toán tiền, đáo hạn ngân hàng bà V giữ. Ông T và bà N xác định tự nguyện ký vào giấy mua bán nhà, mua bán đất, hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê nhà. Nay bà V khởi kiện yêu cầu trả lại nhà cho thuê thì ông T, bà N không đồng ý. Nếu bà V muốn lấy lại nhà đất phải hỗ trợ cho ông T, bà N số tiền 700.000.000 đồng để ông T, bà N tạo lập chỗ ở mới. Nay, ông T và bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà N với bà V, đồng thời yêu cầu tuyên hủy GCNQSDĐ cấp cho bà Lê Thị Tuyết V. Ông T, bà N thống nhất kết quả đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, việc thu thập chứng cứ của Tòa án được thể hiện trong hồ sơ vụ án và không có yêu cầu gì khác.

Chứng cứ bị đơn bà N, ông T cung cấp: Giấy đặt cọc ngày 27/02/2013.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Tr, ông Nguyễn Tuấn Th do ông Hứa Huy H đại diện trình bày:*

Ông Tr và ông Th là con ruột của ông T, bà N. Từ nhỏ đến nay sống cùng cha mẹ tại căn nhà đang tranh chấp và có đóng góp chi phí xây dựng căn nhà vào năm 2001. Ngoài ra, khi căn nhà xuống cấp ông Tr, ông Th có đưa tiền cho cha mẹ sửa chữa, tuy nhiên do sửa chữa nhiều lần, thời gian đã lâu nên giấy tờ chứng cứ chứng minh chi phí bị thất lạc. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tr và ông Th không đồng ý, cho rằng bà V lợi dụng gia đình ông T, bà N đang khó khăn về tài chính cho mượn tiền với lãi suất cao, dẫn đến nợ chồng chất và ép buộc ông T, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Tr,

ông Th yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà N với bà V, đồng thời yêu cầu tuyên hủy GCNQSDĐ cấp cho bà Lê Thị Tuyết V. Ông Trí và ông Th không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh cho yêu cầu của mình. Ông Trí, ông Th thống nhất kết quả đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, việc thu thập chứng cứ của Tòa án được thể hiện trong hồ sơ vụ án và không có yêu cầu gì khác.

*- Tại Văn bản số 69/PCC2 ngày 17/5/2021 của Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương trình bày:*

Ngày 14/3/2013, Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương có thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 505, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐG giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Ngọc N, ông Nguyễn Văn T và bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Tuyết V. Tại thời điểm công chứng các ông bà có tên trên hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, tự nguyện lập hợp đồng, không bị lừa dối, không bị ép buộc; Phòng Công chứng số 2 không nhận được bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền đề nghị ngăn chặn hoặc tạm đình chỉ thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất; đồng thời tại thời điểm chứng nhận có đơn xác nhận tình trạng bất động sản để giao dịch dân sự do UBND phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương xác nhận ngày 04/3/2013. Do đó, quyền sử dụng đất nêu trên đã đủ điều kiện giao dịch theo quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng. Các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Vì vậy, Phòng Công chứng số 2 chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là đúng với quy định pháp luật. Đại diện Phòng Công chứng số 2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

*- Tại Văn bản số 1856/UBND- NC ngày 17/8/2021, Ủy ban nhân dân thành phố D trình bày:*

Việc UBND thành phố D cấp GCNQSDĐ số vào sổ CH 02507 ngày 28/3/2013 cho bà Lê Thị Tuyết V là phù hợp trình tự thủ tục. UBND thành phố D có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại biên bản làm việc về kết quả thẩm định, đo đạc, về kết quả định giá tài sản tranh chấp ngày 06/01/2021 thể hiện: Các đương sự thống nhất kết quả thẩm định lập ngày 25/11/2020; thống nhất kết quả đo đạc phần diện tích tranh chấp thể hiện tại mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý 2020 ngày 07/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D. Các đương sự thống nhất căn nhà trị giá 200.000.000 đồng; đất ở đô thị, giá 15.000.000 đồng/m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm, giá 7.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trí và ông Th nộp đơn yêu cầu độc lập đề ngày 22/12/2021 với nội dung năm 2001 hai ông đã đóng góp toàn bộ chi phí để xây dựng căn nhà. Nay ông Trí và ông Th yêu cầu bà V có trách nhiệm trả lại giá trị căn nhà trên đất tranh chấp tạm tính khoảng 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2021/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 472, 481, 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 39, Điều 228, Điều 235, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tuyết V với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Ngọc N về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

- Chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà ở lập ngày 15/5/2013 giữa bên cho thuê là bà Lê Thị Tuyết V và bên thuê là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Ngọc N.

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Ngọc N phải trả lại cho bà Lê Thị Tuyết V căn nhà có tổng diện tích xây dựng 125m<sup>2</sup> gắn liền với phần đất có diện tích 334m<sup>2</sup> thuộc thửa 1213, tờ bản đồ 5BA.3, tọa lạc tại khu phố B2, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CH02507 do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/3/2013 cho bà Lê Thị Tuyết V (có bản vẽ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Ngọc N và ông Nguyễn Văn T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Tuyết V với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Ngọc N và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lê Thị Tuyết V.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh Tr và ông Nguyễn Tuấn Th về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Tuyết V với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Ngọc N và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lê Thị Tuyết V.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 04/01/2022 bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Ngọc N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tr, ông Th vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bà Hứa Thị T không chấp hành đúng quy định về tham gia phiên tòa.

Về nội dung: Bị đơn thừa nhận có ký tên trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà, hợp đồng thuê nhà, Ủy ban nhân dân thành phố D,

Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương đều xác nhận có ký xác nhận các giao dịch chuyển nhượng đất. Kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng:**

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương, UBND thành phố D có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hứa Thị T, đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trí và ông Th bổ sung yêu cầu bà V phải có trách nhiệm trả lại giá trị căn nhà trên đất tranh chấp tạm tính khoảng 500.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm, căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận việc bổ sung yêu cầu độc lập này do vượt quá phạm vi yêu cầu độc lập ban đầu là có căn cứ.

#### **[2] Về nội dung:**

[2.1] Bà V khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở ngày 15/5/2013 giữa bà V với bà N, ông T, buộc bà N, ông T trả lại cho bà V căn nhà cấp 4 diện tích 72m<sup>2</sup> gắn liền diện tích đất 334m<sup>2</sup> theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 968706, sổ vào sổ CH 02507 ngày 28/3/2013 cấp cho bà V.

Bà N, ông T có yêu cầu phản tố; ông Tr, ông Th có yêu cầu độc lập hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 505, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2013 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương giữa bà N, ông T với bà V và hủy GCNQSDĐ cấp cho bà V.

#### **[2.2] Hồ sơ vụ án thể hiện:**

Quyền sử dụng đất 568m<sup>2</sup> thuộc các thửa số 486 (192m<sup>2</sup> ĐBM), 487 (72m<sup>2</sup> đất thổ cư), 488 (304m<sup>2</sup> đất vườn), tờ bản đồ số 05, tại xã Bình An, huyện Thuận An (nay là phường B, thành phố D), tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số H 384309, sổ vào sổ 1803 QSDĐ/CQ.BA ngày 09/3/1998 do UBND huyện Thuận An (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Ngọc N.

Ngày 27/02/2013, bà N, ông T với bà V lập giấy bán đất có nội dung: Bà N chuyển nhượng cho bà V diện tích 568m<sup>2</sup> thuộc thửa số 486, 487, 488, tờ bản đồ

số 05 theo Giấy chứng nhận số 1803 QSDĐ/CQBA cấp ngày 09/3/1998 với số tiền 1.230.000.000 đồng và kèm theo một căn nhà gắn liền với đất. Giấy bán đất có bà N, ông T ký tên, lấn tay, bà V ký tên. Cùng ngày 27/02/2013, bà N nhận số tiền đặt cọc 1.030.000 đồng (giấy nhận tiền có bà N, ông T ký tên, lấn tay). Ngày 15/3/2013, bà N nhận số tiền còn lại 200.000.000 đồng (giấy nhận tiền có bà N, ông T ký tên, lấn tay).

Đồng thời, cùng ngày 27/02/2013, bà N, ông T và các con là ông Nguyễn Minh Tr, ông Nguyễn Tấn Thông lập giấy bán nhà có nội dung: Vợ chồng bà N, ông T đồng ý bán cho bà V căn nhà số 333/B, tổ 13, khu 8, khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương do vợ chồng bà N, ông T xây dựng trên thửa đất số 486, 487, 488, tờ bản đồ số 05. Vợ chồng bà N, ông T cùng các con thống nhất đồng ý bán toàn bộ diện tích xây dựng nhà trên thửa đất và các tài sản gắn liền với thửa đất cho bà V cùng với con đường đi vào thửa đất 486, 487, 488 với số tiền 1.230.000.000 đồng. Cam kết nội dung trên là đúng sự thật và trên tinh thần tự nguyện mua bán đúng pháp luật. Giấy bán nhà có bà N, ông T, ông Tr, ông Th ký tên, lấn tay.

Ngày 14/3/2013, bà N, ông T với bà V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 334m<sup>2</sup> (trong đó 72m<sup>2</sup> đất ở đô thị, 262m<sup>2</sup> đất cây lâu năm, có 28,4m<sup>2</sup> đất cây lâu năm nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông), thuộc thửa số 486, 487, 488 (thửa mới 1213), tờ bản đồ số 05 (tờ bản đồ mới 5BA.3), theo Giấy chứng nhận số 1803 QSDĐ/CQBA cấp ngày 09/3/1998, đăng ký biến động ngày 12/01/2012 với giá 150.000.000 đồng. Phương thức thanh toán, bà V thanh toán đủ cho bên bà N, ông T một lần bằng tiền mặt ngay sau khi hợp đồng được công chứng. Bà N, ông T có nghĩa vụ giao thửa đất cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bà V vào thời điểm ngay sau khi hợp đồng được công chứng. Hợp đồng được công chứng số 505, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2013 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương.

Ngày 15/3/2013, bà N, ông T, bà V tiến hành giao nhận nhà, đất cùng GCNQSDĐ với nhau và có thỏa thuận cho vợ chồng bà N, ông T ở lại nhà đất trong vòng 02 tháng từ ngày 15/3/2013 đến ngày 15/5/2013 để chuyển nơi ở. Biên bản bàn giao GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất là một căn nhà ngày 15/3/2013 có bà N, ông T ký tên, lấn tay.

Ngày 28/3/2013, bà V được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 968706, số vào sổ CH 02507 đối với diện tích 334m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1213, tờ bản đồ số 5BA.3. Đồng thời, bà V chuyển mục đích đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở với diện tích 53m<sup>2</sup>.

Ngày 15/5/2013, bà V, bà N, ông T lập hợp đồng cho thuê nhà ở có nội dung: Bà V đồng ý cho bà N, ông T được thuê căn nhà cấp 4, tổng diện tích sử dụng chính 125m<sup>2</sup>, phụ 109m<sup>2</sup>, tổng diện tích đất 334m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1213.

[2.3] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/11/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm, mảnh trích lục địa chính số 3041 ngày 07/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D, thể hiện: Tài sản tranh chấp là diện tích

đất 334m<sup>2</sup> (125m<sup>2</sup> đất ở đô thị, 209m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm (trong đó có 28,4m<sup>2</sup> thuộc hành lang an toàn đường bộ)), thuộc thửa số 1213, tờ bản đồ số 5BA.3 và tài sản trên đất gồm có: Nhà ở loại 01 tầng, diện tích 125m<sup>2</sup>, kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, cột gạch cửa nhôm kính + sắt kính, trần nhựa mái tole, xây dựng năm 2001; nhà tạm, diện tích 05m x 3,4m = 17m<sup>2</sup>, kết cấu: Nền láng vữa xi măng, cột sắt tròn + U, kèo sắt hộp, vách tole fibro xi măng, mái tole; mái che diện tích 05m x 8,3m = 41,5m<sup>2</sup>, kết cấu: Nền láng vữa xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tole; mái che diện tích 4,8m x 4,1m = 19,68m<sup>2</sup>, kết cấu: Nền gạch men, cột sắt tròn, mái tole, kèo sắt hộp; 01 cây lộc vừng 09 năm tuổi; 02 cây cau 06 năm tuổi; 01 cây ổi 03 năm tuổi; 01 cây măng cầu 03 năm tuổi; 01 cây đu đủ 01 năm tuổi; 01 bàn thờ thiên.

Tại biên bản làm việc ngày 06/01/2021, bà V, người đại diện hợp pháp của bà N, ông T – bà T thống nhất xác định giá trị đất tranh chấp, đất ở đô thị giá 15.000.000 đồng/m<sup>2</sup>; đất cây lâu năm 7.000.000 đồng/m<sup>2</sup>; căn nhà xây dựng năm 2001, giá 200.000.000 đồng.

[2.4] Bà N, ông T cho rằng có ký tên trong các hợp đồng mua bán đất, nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, hợp đồng thuê nhà nêu trên, việc ký tên do bị đơn tự nguyện, có xem qua các hợp đồng. Số tiền 1.030.000.000 đồng bà V trừ vào tiền vay và tiền đáo hạn ngân hàng, còn 200.000.000 đồng sau khi ký hợp đồng công chứng bà V có đưa cho vợ chồng bị đơn (bút lục số 114 – 115). Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông H cho rằng, bị đơn vay mượn tiền của nguyên đơn chứ không bán nhà đất cho nguyên đơn, bị đơn vay tiền của nguyên đơn nhiều lần, lần đầu 130.000.000 đồng, lần thứ hai là 260.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận thế chấp tại ngân hàng, lần thứ ba là 200.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng công chứng, số tiền bị đơn nhận được là 590.000.000 đồng, lần đầu vay để làm ăn, lãi suất thỏa thuận miệng 01%/tháng, còn lại các lần sau không tính lãi, các giấy tờ liên quan đến vay tiền do bà V cất giữ, bà V ép ông T, bà N trả nợ bằng cách ký giấy bán nhà đất cho bà V để đảm bảo cho khoản vay, khi nào có tiền thì bà V cho chuộc lại (bút lục số 118). Lờ trình bày của các đương sự có sự mâu thuẫn nhau về giao dịch chuyển nhượng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành định giá tài sản tranh chấp tại thời điểm chuyển nhượng để đánh giá giao dịch giữa các bên là giả tạo như bị đơn trình bày hay không là chưa đủ cơ sở đánh giá hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu hay hợp pháp.

Đối với hợp đồng thuê nhà ở ngày 15/5/2013, bị đơn thừa nhận có ký tên, có trả tiền thuê nhà 1.500.000 đồng/tháng đầy đủ, đến tháng 7/2020 thì không thanh toán do bà V lên giá 1.800.000 đồng/tháng. Đây là các tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở ngày 15/5/2013 và buộc bị đơn ông T, bà N phải trả lại cho bà V căn nhà cấp 4 diện tích 125m<sup>2</sup> gắn liền với phần đất diện tích 334m<sup>2</sup> thuộc thửa 1213, là chưa đảm bảo quyền lợi của bị đơn, vì theo đơn khởi kiện nguyên đơn bà V chỉ yêu cầu trả lại căn nhà diện tích 72m<sup>2</sup>, theo biên bản xem xét thẩm

định tại chỗ ngày 25/11/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm, thì ngoài nhà ở diện tích 125m<sup>2</sup>, xây dựng năm 2001, còn có các tài sản khác trên đất gồm: Nhà tạm, diện tích 17m<sup>2</sup>; mái che diện tích 41,5m<sup>2</sup>; mái che diện tích 19,68m<sup>2</sup>; 01 cây lộc vừng 09 năm tuổi; 02 cây cau 06 năm tuổi; 01 cây ổi 03 năm tuổi; 01 cây măng cầu 03 năm tuổi; 01 cây đu đủ 01 năm tuổi; 01 bàn thờ thiên. Biên bản làm việc giữa các đương sự ngày 06/01/2021 chỉ thống nhất giá trị đất và căn nhà xây dựng năm 2001. Như vậy, căn cứ vào biên bản trên, thì chưa xác định được các phần tài sản khác nêu trên có trên đất ai là người đầu tư, xây dựng, trồng cây và thời gian đầu tư, xây dựng, trồng cây, chưa tiến hành định giá các tài sản trên, khi chấm dứt hợp đồng thuê tài sản về tài sản của bị đơn có trên đất chưa được cấp sơ thẩm xem xét giải quyết. Tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng các tài sản có trước khi chuyển nhượng, bị đơn cho rằng tài sản do bị đơn xây dựng để phục vụ nhu cầu sinh hoạt của gia đình. Đồng thời, nhà đất tranh chấp hiện nay bà N, ông T và các con là ông Tr, ông Th quản lý, sử dụng, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc bà N, ông T có nghĩa vụ trả nhà đất cho bà V là chưa đúng, không thể thi hành án được. Mặt khác, theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn yêu cầu trả căn nhà diện tích 72m<sup>2</sup>, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc bị đơn trả căn nhà diện tích 125m<sup>2</sup>, cần làm rõ vì sao yêu cầu khởi kiện có sự chênh lệch về diện tích nhà.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn có cơ sở chấp nhận một phần. Cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là chưa phù hợp.

Về án phí phúc thẩm: Đương sự không phải chịu. Ông T, bà N được miễn nộp do có đơn xin miễn giảm vì là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Ngọc N và ông Nguyễn Văn T.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2021/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Ngọc N và ông Nguyễn Văn T được miễn nộp án phí.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Thị Duyên Hằng**