

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 205 /2020/DS-PT

Ngày 01 - 7 - 2020

V/v tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử  
dụng đất và nhà ở”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thanh Phong.

*Các Thẩm phán:* Ông Võ Trung Hiếu.

Ông Nguyễn Thanh Triều.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Trúc Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:**  
Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 219/2020/TLPT-DS ngày 30/3/2020 về việc tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 243/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 240/2020/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** 1. Ông Võ Công C, sinh năm 1960.

2. Bà Ngô Thị Hồng M, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: số 39B, tổ 3, khu 2, thị trấn B, huyện B, Tiền Giang.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông C, bà M:* Ông Lê Hoàng A, sinh năm 1964 (có mặt) (là đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 19/5/2020).

Địa chỉ: số 362B, tổ 18, khu 4, thị trấn B, huyện B, Tiền Giang.

**- Bị đơn:** Anh Nguyễn Thành T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: ấp Mỹ P, xã Thiện T, huyện B, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn anh T:* Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1967 (có mặt) (là đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 08/11/2019).

Địa chỉ: số 634, tổ 34, khu 2, thị trấn B, huyện B, Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn anh Nguyễn Thành T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

\* Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Võ Công C, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ngô Thị Hồng M trình bày:

Vào năm 2014 vợ chồng ông có cho anh Nguyễn Thành T thuê căn nhà gắn liền với thửa đất số 660, diện tích 407m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa P, xã Hòa K, huyện B, Tiền Giang với giá 1.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 12 tháng. Vợ chồng ông và anh T có làm hợp đồng thuê, được Văn phòng công chứng Mỹ T công chứng ngày 02/12/2014.

Từ ngày thuê, anh T có trả tiền thuê nhà, đất cho ông đến tháng 12/2015 thì ngưng. Sau khi hết thời hạn thuê, anh T xin được tiếp tục trả tiền thuê nhà, đất cho ông theo hợp đồng nhưng anh T không thực hiện. Ông đã nhiều lần yêu cầu anh T trả nhà, đất cho ông nhưng anh T hèn lần không thực hiện.

Nay ông yêu cầu anh T di dời đồ đạc cá nhân đi nơi khác trả lại nhà, đất cho ông và yêu cầu anh T tiếp tục trả tiền thuê nhà, đất cho ông mỗi tháng 1.000.000 đồng từ ngày 02/01/2016 đến ngày 02/11/2019 là 46 tháng là 46.000.000 đồng, yêu cầu trả làm 01 lần.

\* Ông Nguyễn Văn T1 – đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Thành T trình bày:

Anh Nguyễn Thành T không có thuê thửa đất số 660 của ông C, bà M vì thực tế thửa đất này là do mẹ anh Nguyễn Thành T vay tiền của ông C, không có khả năng trả nên ông C buộc bà H, bà M, anh T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho ông C để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ông C cũng không có giao số tiền 250.000.000 đồng cho bà H. Ông C cũng không có nhận đất sử dụng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 660 thì bà H chết nhưng vẫn còn nợ tiền ông C nên anh Nguyễn Thành T mới ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông C, bà M để đảm bảo việc trả tiền vay của bà H, chứ thực tế anh Nguyễn Thành T không có trả tiền thuê nhà, đất cho ông C và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cũng không có nêu cho thuê căn nhà.

Nay anh Nguyễn Thành T không đồng ý trả nhà đất cho ông C, bà M và cũng không đồng ý tiếp tục trả 46 tháng tiền thuê nhà cho ông C, bà M; anh Nguyễn Thành T đồng ý trả lại ông C 250.000.000 đồng tiền bà H nợ ông C.

\* Bản án dân sự sơ thẩm số 243/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào Điều 688, 703, 706, 707, 305 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Công C, bà Ngô Thị Hồng M.

2. Buộc anh Nguyễn Thành T có nghĩa vụ trả lại ông Võ Công C, bà Ngô Thị Hồng M căn nhà gắn liền với thửa đất số 660, diện tích 407m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa P, xã Hòa K, huyện B, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01504 ngày 08/01/2013 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Võ Công C.

Buộc anh Nguyễn Thành T có nghĩa vụ tiếp tục trả tiền thuê nhà, đất cho ông Võ Công C, bà Ngô Thị Hồng M số tiền 46.000.000 đồng làm 01 lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông C, bà M có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Nguyễn Thành T chậm thi hành án đối với số tiền trên thì còn phải chịu thêm khoản lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

### 3. Về án phí:

3.1. Anh Nguyễn Thành T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.600.000 đồng.

3.2. Ông Võ Công C, bà Ngô Thị Hồng M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại ông C, bà M 1.375.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002237 ngày 16/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Tiền Giang.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

\* Ngày 06/12/2019, bị đơn anh Nguyễn Thành T có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, với lý do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả cách để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ tiền bà H vay; căn nhà trên đất là của hộ gia đình bà H, bà M và anh T xây cất trước khi chuyển nhượng, không có thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng, ông C buộc ký hợp đồng là hợp đồng thuê đất chứ không có thuê nhà trên đất.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Nguyên đơn không đồng ý theo yêu cầu trên.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu là hợp pháp. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là hợp pháp. Nay ông C, bà M kiện đòi trả quyền sử dụng đất và nhà và tiền cho thuê là phù hợp, đề nghị Tòa giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, áp dụng Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử theo quy định.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Thành T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Giữa vợ chồng ông Võ Công C, bà Ngô Thị Hồng M và anh Nguyễn Thành T thực tế có xảy ra việc thuê quyền sử dụng đất với nhau được thể hiện qua hợp đồng được ký ngày 02/12/2014. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Mỹ Thuận công chứng có nội dung: ông Võ Công C, bà Ngô Thị Hồng M cho anh Nguyễn Thành T thuê thửa đất số 660, diện tích 407m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa P, xã Hòa K, huyện B, tỉnh Tiền Giang; giá thuê là 1.000.000 đồng/tháng; thời hạn thuê là 01 năm kể từ ngày 02/12/2014. Anh Nguyễn Thành T trình bày là anh T không có thuê nhà, đất của ông C, bà M mà nhà, đất này là của mẹ anh T là bà Đoàn Thị H thiếu tiền của ông C nên ông C buộc mẹ anh T làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho ông C nên anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông C, bà M.

Xét thấy ông Võ Công C được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 08 tháng 01 năm 2013 đối với thửa đất số 660, diện tích 407m<sup>2</sup>, phần nhà ở trong giấy chứng nhận không thể hiện, việc cấp giấy là trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hộ gia đình bà H, bà M và anh T ký vào ngày 28/11/2012 với nội dung bên trong hợp đồng là chuyển nhượng 407m<sup>2</sup>, ngoài ra không thể hiện là có tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất.

Tại nội dung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cũng không thể hiện có thuê tài sản gắn liền với đất là nhà ở. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ chứng minh căn nhà trên đất thuộc quyền sở hữu của ai; của hộ bà H, bà M, anh T hay của cá nhân bà H và khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đã chuyển nhượng luôn nhà trên đất hay không; căn cứ nào để chứng minh nhà trên đất thuộc quyền sở hữu của ông C, bà M; trong hộ bà H sau khi chuyển nhượng đất có những ai đang cùng chung hộ khẩu và đang sinh sống trong căn nhà này. Tòa án cấp sơ thẩm không định giá giá trị căn nhà trên đất làm cơ sở nếu thực tế hai bên chưa chuyển nhượng quyền sở hữu nhà mà cần phải buộc giao đất.

Từ những thiếu sót trên, án sơ thẩm buộc anh T giao đất và nhà là chưa có căn cứ. Hội đồng xét xử cần hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 243/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tiền Giang.

Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện B xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho anh Nguyễn Thành T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002752 ngày 06/12/2019 của Chi cục Thi hành án huyện B, Tiền Giang.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
  - TAND huyện B;
  - THADS huyện B;
  - Đăng công thông tin điện tử;
  - Các đương sự;
  - Lưu: VT, hồ sơ vụ án.
- DSPT-2020-H

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

**Nguyễn Thanh Phong**