

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 41/2025/DS-PT

Ngày 14 - 03 - 2025

“V/v: Yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà; kiện đòi tài sản; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”

**NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

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

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

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hà Giang

Ông Nguyễn Việt Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thương Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Vân Anh - Kiểm sát viên trung cấp

Trong ngày 14 tháng 03 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 257/2024/TLPT- DS ngày 12 tháng 12 năm 2024 về việc “Yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà; K đòi tài sản; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” do bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 01 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 31/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977; địa chỉ: Lô A Khu F đường N, tổ dân phố T, phường D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Văn phòng luật sư Kim Vĩnh A do bà Giáp Thị V, chức vụ: Trưởng văn phòng đại diện theo pháp luật; địa chỉ: Số D, đường X, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Văn phòng luật sư Kim Vĩnh A cử bà Giáp Thị V và bà Nguyễn Thị L tham gia tố tụng (bà V có mặt).

2. Đồng bị đơn: Ông Phùng Văn H1, sinh năm 1975 và bà Phùng Thị H2, sinh năm 1976; Cùng địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Bắc Giang (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phùng Văn T, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn Q, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Hoàng Thế S - Công ty L2 - Đoàn luật sư thành phố H. Địa chỉ: Số A, đường Đ, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội (có mặt)

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

+ Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã L, huyện L. Địa chỉ: xã L, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn N, chức vụ: Chủ tịch UBND (vắng mặt)

+ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai (viết tắt là: VPĐKĐĐ) huyện L, tỉnh Bắc Giang. Địa chỉ: Thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T1, chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

+ Ngân hàng thương mại cổ phần (viết tắt là: TMCP) Việt Nam T (V1); địa chỉ: Số H, L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Trí D, chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Hoàng L1 - Giám đốc Trung tâm thu hồi nợ KHDN và XLN pháp lý; Ông Nguyễn Văn D1 - Chuyên viên xử lý nợ; địa chỉ: Tầng D, Tòa nhà V, số B, đường N, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

+ Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2, tỉnh Bắc Giang. Địa chỉ: Lô S, phân khu A-LK-38, thuộc khu S, khu đô thị P, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T2 - Trưởng văn phòng (vắng mặt).

+ Văn phòng C; địa chỉ: Số B, đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn N1 - Trưởng văn phòng (vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Phùng Văn H1, sinh năm 1975 và bà Phùng Thị H2, sinh năm 1976. Địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai có trong hồ sơ, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Bà Nguyễn Thị H làm kinh doanh bất động sản, thông qua người môi giới, bà biết thông tin vợ chồng ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2 muốn bán thửa đất số 22, tờ bản đồ số 56, diện tích 1.859,1m² (trong đó có 360m² đất ở và 1.499,1m² đất trồng cây lâu năm) tại thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Bắc Giang đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là: GCNQSDĐ) số CC 448652, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH00052 ngày 27/8/2014 mang tên ông Phùng Văn H1 và bà Phùng Thị H2. Bà H đã trực tiếp gặp ông H1, bà H2 để xem đất và thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất trên cùng tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà 02 tầng, diện tích xây dựng khoảng 100m²/1 sàn với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Ngày 22/8/2022, tại Văn phòng C, tỉnh Bắc Giang, địa chỉ: Lô G phân khu A thuộc Khu S, khu đô thị P, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, bà H và ông H1, bà H2 đã ký hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 22, tờ bản số 56, diện tích 1.859,1 m² và tài sản gắn liền đất. Hợp đồng được công chứng số 1175, quyển số 03/2022/TP-CC-SCC/HĐGD. Sau khi thực hiện công chứng hợp đồng, bà H đã thanh toán đủ tiền mặt cho ông H1, bà H2 tại Văn phòng công chứng, có mời bà Cao Thị T3 chứng kiến việc mua bán, trả tiền giữa các bên. Ngay sau đó ông H1, bà H2 đã bàn giao GCNQSDĐ để bà H thực hiện thủ tục đăng ký biến động, sang tên cho bà H. Ngày 12/9/2022, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L chỉnh lý sang tên GCNQSDĐ mang tên Nguyễn Thị H.

Sau khi bán đất, do chưa tìm được chỗ ở, ông H1, bà H2 đề nghị bà H cho thuê lại nhà đất trên trong thời hạn 3 năm để có điều kiện mua đất, làm nhà chỗ khác. Vì chưa có nhu cầu sử dụng hay bán được ngay nên bà H đồng ý. Ngày 15/9/2022, bà H và ông H1, bà H2 ký hợp đồng thuê nhà, thời hạn thuê là 3 năm (kể từ ngày 15/9/2022 đến ngày 15/9/2025); giá thuê là 2.000.000 đồng/tháng; phương thức thanh toán trả tiền thuê hàng tháng. Hợp đồng thuê nhà được ký kết thành văn bản (không có công chứng, chứng thực) và có bà Cao Thị T3 ký với tư cách là người làm chứng. Sau đó bà H đã mang giấy tờ nhà đất đi thế chấp vay vốn ngân hàng trả cho người đã cho bà H vay tiền để mua nhà đất trên. Theo thỏa thuận, ngày 15/9/2022, ông H1, bà H2 phải thanh toán số tiền thuê nhà năm thứ nhất cho bà H là 24.000.000 đồng. Tuy nhiên, vợ chồng ông H1, bà H2 hẹn 10 ngày sau sẽ thanh toán cho bà, nhưng 1 tháng sau vẫn không trả, bà H tiếp tục đòi nhiều lần nhưng vợ chồng ông H1, bà H2 không trả, nên bà H đã yêu cầu vợ chồng ông H1, bà H2 trả lại nhà cho bà. Bà H yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết: Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký kết ngày 15/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2; Buộc ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2 di chuyển đi nơi khác và trả lại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 56, diện tích 1.859,1m² cùng toàn bộ tài sản trên đất tại thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Bắc Giang cho bà H; Buộc ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2 phải thanh toán tiền thuê nhà cho bà H đến khi Tòa án xét xử vụ án.

Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H1, bà H2 là hoàn toàn tự nguyện, đúng sự thật; Việc chuyển nhượng đã được công chứng, chứng thực theo quy định; Bên bán đã nhận đủ tiền và vợ chồng ông H1, bà H2 đã bàn giao GCNQSDĐ, sau đó bà H đã làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật; Bà H đã thế chấp nhà đất để vay vốn ngân hàng, khi vay vốn ngân hàng đã về thẩm định, định giá thì mới cho vay và vợ chồng ông H1, bà H2 hoàn toàn biết, không có bất cứ ý kiến gì. Vợ chồng ông H1, bà H2 đã ký kết hợp đồng thuê nhà ngày 15/9/2022. Ông H1, bà H2 cho rằng bà H vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ không thanh toán tiền mua nhà đất là hoàn toàn không có căn cứ, không đúng sự thật. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông H1, bà H2.

**Bị đơn ông Phùng Văn H1 và bà Phùng Thị H2 trình bày:*

Tại biên bản ghi lời khai ngày 23/4/2024 ông H1, bà H2 trình bày: Thông qua em dâu Tạ Thị H3, ông H1, bà H2 mới biết bà Nguyễn Thị H. Năm 2022, bà H3 có đặt vấn đề với ông H1, bà H2 cho bà H3 mượn GCNQSDĐ của vợ chồng ông, bà

để làm thủ tục vay vốn tại Ngân hàng để bà H3 lấy vốn kinh doanh. Theo bà H3, muốn vay được vốn Ngân hàng, ông H1, bà H2 phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, sau đó sang tên sổ đỏ cho bà H, bà H sẽ vay vốn cho bà H3. Do tin tưởng bà H3, nên ông H1, bà H2 đã đồng ý. Ngày 22/8/2022, tại Văn phòng Công, bà đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất cho bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 56, diện tích 1.859,1m² (trong đó có 360m² đất ở và 1.499,1m² đất trồng cây lâu năm), tài sản trên đất có nhà hai tầng, địa chỉ ở thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Bắc Giang, đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 448652, số vào sổ vào sổ cấp GCN: CH 00052 ngày 27/8/2014 mang tên Phùng Văn H1 và Phùng Thị H2. Hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Sau đó, hồ sơ chuyển nhượng do bà H làm và đã được cấp GCNQSDĐ mới. Bà H đã mang GCNQSDĐ này để vay vốn tại ngân hàng, còn thế chấp tại Ngân hàng nào thì ông, bà không được biết. Ngày 15/9/2022, bà H và bà H3 đến gặp và bảo ông, bà ký vào hợp đồng thuê nhà để hợp lệ cho việc vay vốn tại Ngân hàng, do tin tưởng nên ông, bà đã đồng ý ký. Thực tế ông bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, không nhận số tiền 1.500.000.000 đồng của bà H, không thuê nhà của bà H với giá 2.000.000 đồng/tháng. Toàn bộ sự việc là do bà H3 và bà H lừa ông, bà ký vào các hợp đồng trên. Nay bà H khởi kiện đối với hợp đồng thuê nhà ngày 15/9/2022 thì ông bà không đồng ý.

- Tại đơn khởi kiện ghi ngày 28/5/2024 về việc phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và lời khai tiếp theo ông H1, bà H2 trình bày là chủ sử dụng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 56, diện tích 1.859,1m² và tài sản gắn liền đất tại thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Khoảng tháng 8 năm 2022, do cần một khoản vốn lớn để làm ăn, kinh doanh, thời điểm đó vợ chồng ông, bà không đủ tiền để thực hiện dự định nên quyết định bán nhà, đất. Thông qua giới thiệu của em dâu Tạ Thị H3 nên ông, bà quen biết với bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977 ở đường X, phường N, thành phố B có nhu cầu mua đất nên hai bên đã kết nối, gặp gỡ và trao đổi về việc chuyển nhượng nhà, đất trên. Quá trình trao đổi, hai bên đi đến thống nhất thỏa thuận việc chuyển nhượng đất như sau: Vợ chồng ông đồng ý chuyển nhượng nhà đất cho bà H và bà H đồng ý nhận chuyển nhượng nhà, đất với giá 1.500.000.000 đồng; Ngày 22/8/2022 hai bên cùng nhau đến văn phòng Công làm hợp đồng chuyển nhượng; Trình tự thanh toán: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà H sẽ thanh toán cho vợ chồng ông, bà toàn bộ số tiền nêu trên, đồng thời vợ, chồng ông, bà sẽ bàn giao bản gốc GCNQSDĐ để bà H làm thủ tục đăng ký biến động (sang tên) theo đúng quy định. Ngày 22/8/2022 vợ chồng ông, bà cùng bà H đã đến văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất, số công chứng 1175, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC-HĐGD. Hợp đồng được ký theo mẫu nên chỉ có các điều khoản cơ bản. Sau khi ký hợp đồng, bà H lấy lý do không có đủ tiền để không thanh toán ngay tiền mặt cho vợ chồng ông, bà. Bà H còn nài nỉ, thuyết phục ông, bà gia hạn thời gian thanh toán và giao bản gốc GCNQSDĐ để bà H đi làm thủ tục sang tên, từ đó bà H dùng tư cách hộ kinh doanh đồ gỗ của mình để thế chấp, vay Ngân hàng

một khoản tiền lớn để trả cho vợ chồng ông, bà. Do thời điểm đó vợ chồng ông, bà chưa lên kế hoạch chi tiết cho việc kinh doanh nên chưa cần tiền gấp. Vợ chồng ông, bà không rõ thủ tục vay, thấy bà H nói hợp lý nên đã đồng ý cho bà H lùi lại thời gian thanh toán cho đến khi bà H thế chấp và vay được Ngân hàng. Bà H còn đề nghị ông, bà ký vào hợp đồng thuê nhà để khi cán bộ Ngân hàng kiểm tra, xác minh tài sản thế chấp trên thực địa, thấy vợ ông ông, bà ký hợp đồng thuê sẽ xác định đất không có tranh chấp và việc cho vay sẽ nhanh chóng. Do tin tưởng nên vợ chồng ông, bà đã ký hợp đồng thuê nhà theo yêu cầu của bà H. Ngày 12/9/2022, bà H đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động đất đai, sang tên trên GCNQSDĐ. Tháng 9 năm 2022, bà H đã thế chấp nhà đất trên tại Ngân hàng TMCP V và được Ngân hàng cho vay số tiền 1.340.000.000 đồng. Tuy nhiên, từ sau khi ký hợp đồng đến nay, dù đã nhiều lần đòi nhưng bà H không thanh toán tiền chuyên nhượng nhà, đất cho vợ chồng ông, bà. Đến nay, ông bà vẫn quản lý, sử dụng nhà và đất, vẫn đóng thuế đất hàng năm, chưa bàn giao cho bà H, bà H cũng chưa quản lý ngày nào. Ông, bà thừa nhận chữ ký, chữ viết họ tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/8/2022 và tại trang 4 của hợp đồng thuê nhà dưới mục: “BÊN THUÊ (BÊN B)” là chữ ký, chữ viết và điểm chỉ của ông H1, bà H2. Do bà H đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/8/2022, dẫn tới mục đích hợp đồng không đạt được, quyền lợi của ông, bà bị xâm phạm nghiêm trọng. Ông H1, bà H2 đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 56, diện tích 1.859,1m²; địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Bắc Giang giữa bên chuyển nhượng là Phùng Văn H1 và Phùng Thị H2 với bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thị H lập tại Văn phòng C ngày 22/8/2022 theo số công chứng 1175, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC-HĐGD; Hủy giao dịch đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ ông H1, bà H2 sang bà Nguyễn Thị H do Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Lục Nam xác nhận ngày 12/9/2022; Đề nghị Tòa án tuyên ông, bà có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

Ngày 25 tháng 6 năm 2024, ông Phùng Văn T là đại diện theo uỷ quyền của ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2 có đơn xin rút một phần yêu cầu phân tố đối với những yêu cầu sau: Hủy giao dịch đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ ông H1, bà H2 sang bà Nguyễn Thị H do Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Lục Nam xác nhận ngày 12/9/2022; Đề nghị Tòa án tuyên ông, bà có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

Ngày 31 tháng 7 năm 2024, ông Phùng Văn H1 và bà Phùng Thị H2 có đơn khởi kiện bổ sung đề nghị: Hủy hợp đồng thế chấp ký kết giữa bà Nguyễn Thị H và Ngân hàng TMCP V có nội dung thể hiện: Bà H thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 56, diện tích 1.859,1m²; địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Bắc Giang; Buộc Ngân hàng TMCP V và bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông, bà bản gốc GCNQSDĐ số CC 448652, số vào sổ cấp GCN: CH00052 do UBND

huyện L, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 27/08/2014; Hủy hợp đồng thuê nhà ký ngày 15/9/2022 giữa ông H1, bà H2 và bà Nguyễn Thị H.

Tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn đề nghị HĐXX: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/2022, được Văn phòng C, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC-HĐGD; Hủy giao dịch đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ ông H1, bà H2 sang bà H được chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L xác nhận ngày 12/9/2022; Hủy hợp đồng thế chấp ký kết giữa bà H và Ngân hàng TMCP V; Buộc Ngân hàng TMCP V và bà Nguyễn Thị H trả lại GCNQSDĐ số CC 448652, số vào sổ cấp GCN CH00052 do UBND huyện L cấp ngày 27/8/2014 và bị đơn có quyền liên hệ cơ quan đăng ký đất đai thực hiện đăng ký lại quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng thuê nhà ký ngày 15/9/2022 giữa ông H1, bà H2 và bà Nguyễn Thị H.

* *Đại diện UBND xã L, huyện L trình bày:* UBND xã L không nhận được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2 và bà Nguyễn Thị H, không tiến hành chứng thực hợp đồng gì liên quan đến thửa đất số 22, tờ bản đồ số 56 có diện tích 1.859,1m²; địa chỉ thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Đối với vụ án tranh chấp Hợp đồng thuê nhà giữa bà Nguyễn Thị H và ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2, UBND xã L không liên quan vì các bên không đến uỷ ban để xác nhận Hợp đồng thuê nhà ngày 15/9/2022, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

* *Đại diện Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2 trình bày:* Khoảng tháng 8 năm 2022, bà Phùng Thị H2 ở thôn T, xã L, huyện L có đến Văn phòng công chứng đề nghị văn phòng làm thủ tục giúp bà H2 và chồng là ông Phùng Văn H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H. Sau khi xem xét giấy tờ liên quan đến thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như đối chiếu các giấy tờ như căn cước công dân, GCNQSDĐ, chứng nhận kết hôn trùng khớp với nhau thì văn phòng tiến hành soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 56, diện tích 1.859,1m²; địa chỉ ở thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Bắc Giang đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 448652, số vào sổ vào sổ cấp GCN: CH00052 ngày 27/8/2014 mang tên ông Phùng Văn H1 và bà Phùng Thị H2. Sau khi soạn thảo xong hợp đồng, bà H2 có đề nghị Văn phòng công chứng cho ký ngoài trụ sở văn phòng, do chồng bà H2 bận không đến văn phòng công chứng được. Văn phòng C ký ngoài trụ sở, cụ thể là tại nhà ông H1, bà H2. Buổi sáng ngày 22/8/2022, ông có cử ông Đỗ Nhật M là cán bộ Văn phòng công chứng đến gia đình ông H1, bà H2 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ký hợp đồng tại gia đình ông H1 có ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2 và bà Nguyễn Thị H. Các bên đã đọc kỹ Hợp đồng và cùng nhau ký, điểm chỉ tại trang 3 của hợp đồng trước sự chứng kiến của ông Đỗ Nhật M. Sau khi ký hợp đồng, ông M mang hợp đồng về văn phòng công chứng để trình ký với công chứng viên. Qua xem xét, ông thấy tại hợp đồng có bị đánh sai về số tiền chuyển nhượng nên công chứng viên đã yêu cầu soạn thảo lại và yêu cầu khách hàng đến Văn phòng công chứng lại hợp đồng vào buổi chiều cùng ngày.

Buổi chiều ngày 22/8/2022, ông H1, bà H2 và bà H có mặt tại văn phòng để ký, điểm chỉ lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên. Ngay sau khi các bên ký kết hợp đồng, ông là công chứng viên đã ký lời chứng với hợp đồng có số công chứng 1175, quyền số 03/2022/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2022. Ông H1, bà H2, bà H ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, việc công chứng hợp đồng này theo trình tự của Luật công chứng năm 2014. Bà H và vợ chồng ông H1, bà H2 thỏa thuận với nhau về việc mua bán, giá chuyển nhượng như nào thì ông không được rõ. Tuy nhiên các bên có trình bày thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng và giá chuyển nhượng đã được ghi tại Điều 2 của hợp đồng. Ông không chứng kiến hai bên giao nhận tiền cho nhau, các bên giao tiền mặt hay chuyển khoản ông không được biết.

* *Đại diện Văn phòng công chứng Nguyễn Văn N1 trình bày:* Ngày 04/01/2023, Văn phòng C đã chứng nhận hợp đồng thế chấp số công chứng: 14, quyền số 01/2023.TP/CC- SCC/HĐGD giữa bên thế chấp là bà Nguyễn Thị H với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP V. Theo đó bà Nguyễn Thị H thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất của bà H cho Ngân hàng để bảo đảm cho nghĩa vụ vay vốn. Tài sản cụ thể như sau: Thửa đất số 86, tờ bản đồ số 32 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 147368 do UBND huyện L cấp ngày 10/11/2022 và thửa đất số 22, tờ bản đồ số 56 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 448652 do UBND huyện L cấp ngày 27/8/2014. Văn Phòng công chứng đã tiếp nhận phiếu yêu cầu công chứng và đầy đủ giấy tờ văn bản liên quan. Kiểm tra hồ sơ và xét năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng, văn phòng C Nguyễn Văn N1 nhận thấy: Người yêu cầu công chứng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hồ sơ công chứng đầy đủ, hợp lệ; các giấy tờ liên quan được các cơ quan nhà nước cấp đúng thẩm quyền. Từ những lý do trên, Văn phòng C thực hiện việc công chứng. Quá trình công chứng, Văn phòng công chứng thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Nội dung của hợp đồng không trái với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên cam đoan việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện không bị lừa dối, ép buộc.

* *Đại diện Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L trình bày:* Ngày 09/9/2022, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2, bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất được cấp GCNQSDĐ số CC 448652, số vào sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 00052 ngày 27/8/2014 do ông Phùng Văn H1 và bà Phùng Thị H2 đứng tên chủ sử dụng. Thửa đất có diện tích 1.859,1m² tại tờ bản đồ số 56, thửa đất số 22. Hợp đồng trên được Văn phòng C chứng nhận ngày 22/8/2022, số công chứng 1175, quyền số 03/2022/TP-CC-SCC/HĐGD. Sau khi tiếp nhận hợp đồng chuyển nhượng, ngày 12/9/2022 Chi nhánh VPĐKĐĐ chuyển thông tin qua Chi cục thuế khu vực L- L để thực hiện các thủ tục tiếp theo. Sau đó, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L xác nhận đăng ký biến động vào trang 3 của

GCNQSDĐ số CC 448652. Nội dung như sau: “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977, số CMND 121380880, địa chỉ tại X, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang theo mã hồ sơ 008.07.09.H02-220909-0023”. Sau khi hoàn thiện, bộ phận một cửa trả kết quả cho công dân theo đúng giấy hẹn khi nộp hồ sơ ngày 09/9/2022. Việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại Chi nhánh VPĐKĐĐ là đúng, đảm bảo quy định của pháp luật.

* *Đại diện Ngân hàng TMCP V (VI) trình bày:* Bà Nguyễn Thị H có vay tại V1 theo các hợp đồng sau: Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2212137791705 ngày 04/01/2023 và các khế ước nhận nợ đã ký, số tiền vay là: 2.860.000.000 đồng, thời gian vay là 12 tháng; mục đích sử dụng tiền vay là bổ sung vốn vốn kinh doanh mua bán hàng nội thất các loại; Lãi trong hạn tại thời điểm giải ngân theo khế ước nhận nợ; Lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 07/01/2023; Hạn mức thẻ 278-P-6231398 là 100.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay tại V1, bà Nguyễn Thị H đã thế chấp tại V1 theo hợp đồng thế chấp số 14/HĐTC-2023 ngày 04/01/2023, được công chứng tại Văn phòng C gồm: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thửa đất số 86, tờ bản đồ số 32) tại địa chỉ thôn Q, xã Y, huyện L, Bắc Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DH 147368, số vào sổ cấp GCN: CH01856 do UBND huyện L, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 10/11/2022 và Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thửa đất số 22, tờ bản đồ số 56) tại địa chỉ thôn T, xã L, huyện L, Bắc Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 448652, số vào sổ CH00052 do UBND huyện L, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 27/08/2014; cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu, sử dụng lần cuối ngày 12/09/2022. Các văn bản thỏa thuận, hợp đồng, khế ước,...ký kết giữa V1 và bà Nguyễn Thị H đều đúng theo quy định của pháp luật về cả nội dung và hình thức. Việc tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị H và ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2, V1 đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của V1, đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký kết.

* *Người làm chứng là bà Tạ Thị H3 trình bày:* Bà được biết bà H có mối quan hệ quen biết với các Ngân hàng nên có thể vay được số tiền lớn để kinh doanh. Do có nhu cầu vay vốn để làm ăn nên bà đã nhờ bà H vay giúp. Bà H nói nếu muốn vay được nhiều tiền thì phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho bà H thì mới làm được thủ tục vay vốn. Khoảng tháng 8 năm 2022, bà đến nhà ông H1, bà H2 đề nghị ông H1, bà H2 cho mượn GCNQSDĐ để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho bà H để bà H làm thủ tục vay vốn giúp cho bà nên ông H1, bà H2 đồng ý cho bà mượn. Ngày 22/8/2022, bà H và vợ

chồng ông H1, bà H2 đã đến nhà bà để làm thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng, có nhân viên của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2 ở thành phố B trực tiếp làm thủ tục công chứng, chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (bà không nhớ tên của nhân viên văn phòng C). Các bên cùng nhau ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc gì. Vợ chồng bà có chứng kiến việc ký hợp đồng. Tại hợp đồng có ghi giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng là không đúng, thực tế hai bên không có việc chuyển tiền cho nhau, ông H1 và bà H2 không nhận được số tiền 1.500.000.000 đồng của bà H. Toàn bộ thủ tục cấp GCNQSDĐ sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng do bà H thực hiện. Ngày 12/9/2022, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L đã đính chính tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 448652 với nội dung: “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977, số CMND 121 380 880, địa chỉ đường X, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang theo mã hồ sơ số 008.70.09.H02-220909-0023” do giám đốc Nguyễn Văn T1 ký. Sau khi hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H đã làm thủ tục vay vốn tại Ngân hàng V1. Bà H có nói với bà là nếu có cán bộ Ngân hàng đến thăm định thửa đất thì nói với họ là ông H1, bà H2 đang thuê lại nhà của bà H và có yêu cầu ông H1, bà H2 ký vào hợp đồng thuê nhà ngày 15/9/2022, mục đích làm hợp đồng thuê nhà này là để hoàn thiện hợp đồng vay vốn giúp bà. Bà H là người chuẩn bị Hợp đồng thuê nhà đưa cho bà và bà đã trực tiếp đưa cho ông H1, bà H2 ký vào hợp đồng thuê nhà 15/9/2022. Bà H đã hoàn thiện thủ tục vay vốn tại Ngân hàng nhưng vay bao nhiêu bà không được biết và bà H cũng không đưa tiền cho bà. Từ đó đến nay, bà đã nhiều lần yêu cầu bà H phải đưa tiền cho bà nhưng bà H không đưa và nói là chưa vay được vốn tại Ngân hàng, bà H còn nói giờ đất là của bà H nên bà H thích làm gì là quyền của bà H. Theo ý kiến của bà, thực tế hai bên không có việc thỏa thuận thuê nhà và đây chỉ là thủ tục để bà H vay vốn tại Ngân hàng giúp bà. Ngoài ra, bà Tạ Thị H3 không trình bày thêm gì.

* *Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2024*: Thửa đất số 22, tờ bản đồ số 56 có diện tích 1.859,1m² có các vị trí tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp thửa đất nhà ông Trần Văn T4; phía Nam giáp đường bê tông của thôn; phía Tây giáp với cánh đồng thuộc địa phận huyện L; phía Bắc giáp với thửa đất nhà ông Trần Văn T4. Trên thửa đất có: 01 nhà 02 tầng có diện tích khoảng 70m²/sàn, xây dựng năm 2019, đổ bê tông cốt thép kiên cố; 01 công trình phụ lợp ngói; sân lát gạch lá nem; đường đi vào cổng đến sân đổ bê tông, cổng có 02 trụ, 02 cánh cổng sắt, mái cổng lợp tôn và nhiều cây cối lâm lộ trồng trên đất.

* *Kết quả định giá tài sản ngày 17/5/2024*: Giá đất ở là 1.050.000 đồng/m²; giá đất vườn (trồng cây lâu năm) là 525.000 đồng/m²; 01 nhà 02 tầng có diện tích khoảng 70m²/sàn, giá trị còn lại là 480.200.000 đồng. Đối với công trình phụ, sân lát gạch lá nem, cổng và các cây lâm lộ trên đất các đương sự không yêu cầu định giá.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang đã căn cứ: Khoản 1 Điều

11, khoản 5 Điều 26 của Luật đất đai; Điều 115, Điều 117, Điều 119, Điều 164, Điều 166, Điều 385, Điều 398, Điều 401, Điều 422, Điều 357, Điều 468, Điều 472, Điều 474, Điều 481, Điều 482, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự; Khoản 2 và 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; khoản Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227; khoản 1 Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26; khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH 14 ngày 30/12/016 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. *Xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2 về việc:

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 15/9/2022 giữa bên cho thuê là bà Nguyễn Thị H và bên thuê là ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2. Tài sản cho thuê là 01 ngôi nhà 02 tầng có diện tích khoảng 100m²/sàn được xây trên thửa đất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 448652, số vào sổ cấp GCN: CH00052 do Ủy Ban Nhân Dân Huyện L, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 27/08/2014 cho ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2; ngày 12/9/2022 được Chi nhánh Văn phòng Đ xác nhận đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H.

- Buộc ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2 phải di chuyển đi chỗ khác, trả lại nhà đất cho bà Nguyễn Thị H.

- Buộc ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2 phải thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà từ thời điểm ký hợp đồng (15/9/2022) cho đến xét xử sơ thẩm là 48.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phùng Văn H1 và bà Phùng Thị H2 đối với bà Nguyễn Thị H về việc:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 56, diện tích 1.859,1m²; địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Bắc Giang giữa bên chuyển nhượng là Phùng Văn H1 và Phùng Thị H2 với bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thị H lập tại Văn phòng C ngày 22/8/2022 theo số công chứng 1175, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC-DHHGD.

- Hủy giao dịch đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2 sang bà Nguyễn Thị H do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 12/9/2022.

- Hủy hợp đồng thế chấp ký kết giữa bà Nguyễn Thị H và Ngân hàng thương mại cổ phần V có nội dung thể hiện: Bà H thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 56, diện tích 1.859,1m²; địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

- Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần V và bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông bà bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 448652, số vào sổ cấp GCN: CH00052 do Ủy Ban Nhân Dân Huyện L, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 27/08/2014.

- Hủy hợp đồng thuê nhà ký ngày 15/9/2022 giữa ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2 và bà Nguyễn Thị H.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 25/10/2024, ông Phùng Văn H1 và bà Phùng Thị H2 kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Đề nghị chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của bị đơn.

Quá trình xét xử phúc thẩm đại diện Ngân hàng TMCP V (V1) có văn bản trình bày: Ngày 04/01/2023 bà H và Ngân hàng V1 đã ký hợp đồng cho vay số LN22121377905 với số tiền vay 2.860.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay, bà H ký kết với V1 hợp đồng thế chấp số 14/HĐTC-2023 ngày 04/01/2023 tại Văn phòng C. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là 02 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 32 tại thôn Q xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang và thửa đất số 22, tờ bản đồ số 56 tại thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Cả hai thửa đất trên đều thuộc quyền sử hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thị H. Tại thời điểm Tòa án nhân dân huyện Lục Nam xét xử sơ thẩm, bà H còn nợ Ngân hàng TMCP V và tài sản đang tranh chấp đang là tài sản thế chấp tại Ngân hàng. Tuy nhiên, sau khi Tòa án xét xử, đến tháng 12 năm 2024 bà Nguyễn Thị H đã thanh toán toàn bộ khoản vay trên tại V1 và Ngân hàng đã giải chấp toàn bộ tài sản bảo đảm là hai thửa đất nêu trên của bà H. Hiện tại giữa V1 và bà H không còn bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào với nhau, V1 không còn quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ông D1 xin vắng mặt tại phiên tòa.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày, tranh luận: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà H2 với bà H trên cơ sở tự nguyện, đúng pháp luật, bà H đã thanh toán đủ số tiền 1.500.000.000 đồng bằng tiền mặt cho bà H2, ông H1 tại văn phòng C trước sự chứng kiến của bà Cao Thị T3, tuy nhiên không lập giấy tờ ghi lại việc thanh toán nên không có để nộp cho Tòa án. Sau khi ký kết hợp đồng, thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, bà H2, ông H1 mới giao GCNQSDĐ cho bà H để thực hiện việc đăng ký biến động. Việc ký kết hợp đồng thuê nhà ngày 15/9/2022 là do ông H1, bà H2 không có nhà ở đã đề nghị bà H cho thuê trong thời hạn ba năm, nên bà H mới đồng ý. Khi ký hợp đồng thuê nhà cũng có sự chứng kiến của bà Cao Thị T3. Bà H2, ông H1 chưa thanh toán tiền thuê nhà. Do đó đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà H2, ông H1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2 trình bày, tranh luận: Ông, bà xác nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2, tuy nhiên bà H không thanh toán bất cứ khoản tiền nào như hợp đồng đã ký, bà H bảo ký hợp đồng để vay tiền nhưng cũng không đưa lại tiền vay, bà H đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán. Đối với việc ký kết hợp đồng thuê nhà, ông H1 thừa nhận có ký, bà H2 không ký. Đối với việc

bà H đã thanh toán trả Ngân hàng V1 xong khoản nợ, đã được giải chấp tài sản, nên không yêu cầu xem xét về việc huỷ hợp đồng thế chấp tài sản. Bị đơn đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo, chấp nhận yêu cầu phản tố, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên huỷ hợp đồng thuê nhà, huỷ đăng ký biến động quyền sử dụng đất; buộc bà H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông, bà có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục huỷ biến động về quyền sử dụng đất theo quy định.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày, tranh luận: Không có cơ sở xác định bà Nguyễn Thị H đã thanh toán số tiền 1.500.000.000 đồng cho ông Phùng Văn H1 và bà Phùng Thị H2 theo thoả thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó bà H đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán. Đề nghị HĐXX bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 24/9/2024, cụ thể: tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2, ông H1 và bà H lập ngày 22/8/2022 tại Văn phòng C; Huỷ hợp đồng thuê nhà ký ngày 15/9/2022 giữa bà H và ông H1, bà H2; Huỷ đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ ông H1, bà H2 sang bà H được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L xác nhận ngày 12/9/2022; Yêu cầu bà H trả lại GCNQSDĐ số CC448652, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 00052, do UBND huyện L cấp ngày 27/8/2012; Tuyên bà H2, ông H1 có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục huỷ biến động về quyền sử dụng đất theo quy định.

Ông Phùng Văn T, đại diện theo uỷ quyền của ông H1, bà H2 nhất trí với ý kiến trình bày và tranh luận của ông H1, bà H2 và luật sư S.

Bà Tạ Thị H3 trình bày: ông H1, bà H2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H là do bà nhờ. Mục đích bà muốn vay tiền Ngân hàng để làm ăn nhưng do có nợ xấu không vay được, bà H có đăng ký hộ kinh doanh nên vay tiền được nhiều, do đó bà đã nói chuyện với ông H1, bà H2 và vợ chồng ông H1 nhất trí ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H để bà H vay tiền Ngân hàng giúp. Tuy nhiên, sau khi vay được tiền, bà H không giao tiền lại cho vợ chồng ông H1 hay cho bà như thoả thuận. Các trao đổi, thoả thuận này không có văn bản, giấy tờ gì để cung cấp cho Toà. Bà H3 cam đoan khai đúng sự thật.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, HĐXX, thư ký đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Kháng cáo của ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2 hợp pháp, được chấp nhận xét xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Sau khi xem xét các yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện và phân tích các tình tiết, nội dung tranh chấp, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận đơn

kháng cáo của ông Phùng Văn H1 và bà Phùng Thị H2 sửa bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2. Bà Nguyễn Thị H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng 3.500.000 đồng. Ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí đối với các yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và án phí đối với yêu cầu khởi kiện của bị đơn được chấp nhận, tổng là 3.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, HĐXX nhận định:

[1]. Về tố tụng: Tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn; bị đơn, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn; người làm chứng Tạ Thị H3 có mặt. Những người tham gia tố tụng khác đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiếp tục xét xử vụ án.

[2]. Đơn kháng cáo của ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2 đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Lục Nam ngày 04/10/2024 là hợp lệ, trong thời hạn, ông H1, bà H2 đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo đúng quy định. Kháng cáo của bà H2, ông H1 hợp pháp được HĐXX chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, HĐXX thấy:

[4]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất lập ngày 22/8/2022 giữa vợ chồng ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2 và bà Nguyễn Thị H, được công chứng tại phòng công chứng Nguyễn Văn T2, số công chứng 1175, quyển số 03/2022/TP-CC-SCC-HĐGD ngày 22/8/2022.

Xét hợp đồng thì thấy, chủ thể tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất là ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2 và bà Nguyễn Thị H. Nội dung hợp đồng thể hiện các bên thống nhất thoả thuận việc ông H1, bà H2 chuyển nhượng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 56, diện tích 1.859,1m² (trong đó có 360m² đất ở và 1.499,1m² đất trồng cây lâu năm) và tài sản gắn liền đất là một ngôi nhà trần 02 tầng có diện tích khoảng 100m²/sàn tại thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Bắc Giang đã được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số CC 448652, sổ vào sổ cấp GCN CH00052 ngày 27/08/2014 mang tên ông Phùng Văn H1 và bà Phùng Thị H2; Giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất nêu trên được lập thành văn bản, được Công chứng viên chứng nhận và ngày 12/9/2022 Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Lục Nam đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại trang 3 của GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị H. Lời khai của đại diện uỷ quyền của nguyên đơn, bị đơn tại phiên toà phúc thẩm đều xác định có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, việc ký kết là tự nguyện. Như vậy, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất lập

ngày 22/8/2022 giữa vợ chồng ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2 và bà Nguyễn Thị H nêu trên phù hợp với quy định tại điều 116, điều 117, điều 118, điều 119; điều 500; điều 501, điều 502, điều 503 của Bộ luật dân sự. Từ thời điểm Chi nhánh VPĐKD huyện L xác nhận chính lý sang tên, bà H được thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[5]. Về việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán:

Tại điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa bà H2, ông H1 và bà H nêu “1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất nêu tại điều 1 của hợp đồng này là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng); 2. Phương thức thanh toán: Chuyển khoản hoặc tiền mặt; 3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 điều này do hai bên thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, không có sự chứng kiến của công chứng viên”. Với nội dung thoả thuận trên, bà H và đại diện theo uỷ quyền xác định đã thanh toán trả ông H1, bà H2 số tiền 1.500.000.000 đồng bằng tiền mặt tại văn phòng C có sự chứng kiến của bà Cao Thị T3. Tuy nhiên, ông H1, bà H2 xác định bà H chưa thanh toán bất cứ khoản tiền nào như thoả thuận và từ khi ký hợp đồng đến nay, ông H1, bà H2 vẫn là người quản lý nhà đất, chưa bao giờ thực hiện bàn giao nhà đất trên. Bà H xác định có bà Cao Thị T3 chứng kiến sự việc bà H trả tiền cho bà H2, ông H1, tuy nhiên Toà án đã triệu tập nhưng bà T3 không đến phiên toà để trình bày lời khai và cung cấp tài liệu, chứng cứ có liên quan. Đại diện văn phòng C xác định không chứng kiến việc giao tiền và văn phòng không còn lưu giữ được các file camera để xác định có sự việc thanh toán tiền giữa hai bên tại văn phòng C không. Như vậy, bà H là người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho bà H2, ông H1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/2022, nhưng ngoài lời khai, bà H không đưa ra được bất cứ chứng cứ, tài liệu nào để chứng minh việc đã thanh toán số tiền 1.500.000.000 đồng trả cho ông H1, bà H2 như hợp đồng đã ký kết. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm nhận định không có căn cứ xác định bà H đã trả cho ông H1, bà H2 số tiền 1.500.000.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm căn cứ điều 7 của hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên có nội dung “Việc sửa đổi, bổ sung hoặc huỷ bỏ hợp đồng này chỉ có giá trị khi được hai bên lập thành văn bản có chứng nhận của công chứng viên Văn phòng C và chỉ được thực hiện khi bên B chưa đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này” để xác định ông H1, bà H2 không có quyền yêu cầu tuyên bố huỷ bỏ hợp đồng và xác định bị đơn có quyền khởi kiện bà H trong vụ án khác để đòi số tiền 1.500.000.000 đồng là không có căn cứ, bởi lẽ nội dung thoả thuận tại điều 7 của Hợp đồng trên đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông H1, bà H2. Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên ký kết hợp đồng cùng có quyền và nghĩa vụ tương ứng, ông H1, bà H2 đã ký hợp đồng, giao GCNQSDĐ để bà H thực hiện các thủ tục chuyển nhượng sang tên hợp pháp, nhưng bà H không thanh toán bất cứ khoản tiền nào cho ông H1, bà H2 là đã vi phạm quy định điểm b khoản 1 tại điều 423, điều 424 Bộ luật dân sự. Do đó ông H1, bà H2 yêu cầu Toà án tuyên bố huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất lập ngày 22/8/2022

giữa bà H2, ông H1 và bà H là hoàn toàn có căn cứ theo quy định tại các điều luật trên Bộ luật dân sự, HĐXX phúc thẩm thấy cần chấp nhận kháng cáo của bà H2, ông H1 về việc sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố nêu trên của bà H2, ông H1.

[6]. Đối với yêu cầu của bà H2, ông H1 về tuyên hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ ông H1, bà H2 sang bà Nguyễn Thị H do Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L xác nhận ngày 12/9/2022.

Như phân tích ở trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất ngày 22/8/2022 giữa bà Phùng Thị H2, ông Phùng Văn H1 và bà Nguyễn Thị H, được công chứng tại văn phòng C, số A, quyền số 03/2022/TP-CC-SCC-HĐGD ngày 22/8/2022 bị huỷ do bà H vi phạm nghiêm trọng về nghĩa vụ, do đó cần phải huỷ đăng ký biến động từ bà H2, ông H1 sang bà H đã được chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L xác nhận ngày 12/9/2022. Căn cứ quy định điều 133 Luật đất đai năm 2024; điều 47 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về Điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L thực hiện huỷ đăng ký biến động ngày 12/9/2022 từ bà H2, ông H1 sang bà H khi nhận được Bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Ông H1, bà H2 có quyền đến cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục huỷ biến động về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[7]. Đối với hợp đồng thuê nhà ngày 12/9/2022 giữa ông Nguyễn Thị H và ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2.

Hợp đồng thuê nhà được lập thành văn bản, không có công chứng, chứng thực, có nội dung bà H cho ông H1, bà H2 thuê lại nhà, đất, với giá thuê 2.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê ba năm kể từ ngày 15/9/2022. Lời khai của nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận có ký hợp đồng thuê nhà trên. HĐXX thấy, mặc dù giữa hai bên có ký thoả thuận về hợp đồng thuê nhà trên cơ sở thoả thuận, tự nguyện, tuy nhiên do bà H đã vi phạm toàn bộ nghĩa vụ khi tham gia hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của ông H1, bà H2 và hợp đồng trên đã bị huỷ. Do đó bà H yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà khi chưa thanh toán tiền mua nhà đất cho bị đơn và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là không phù hợp. Vì lý do trên, HĐXX chấp nhận kháng cáo và yêu cầu phản tố của bà H2, ông H1 về việc tuyên huỷ hợp đồng thuê nhà ngày 15/9/2022 và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H đối với ông H1, bà H2 về việc tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà và trả số tiền thuê nhà 48.000.000 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên.

[8]. Như phân tích tại mục [5], mục [6] trên đây, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất ngày 22/8/2022 bị huỷ, nên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 56, diện tích 1.859,1m² cùng toàn bộ tài sản trên đất, địa chỉ thôn T, xã L, huyện L là của ông H1, bà H2, vì vậy bà H yêu cầu ông H1, bà H2 di chuyển đi nơi khác trả lại nhà, đất trên là không có cơ sở nên không chấp nhận.

[9]. Đối với yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Nguyễn Thị H và Ngân hàng TMCP V và yêu cầu trả lại GCNQSD của ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2.

Căn cứ lời khai của các đương sự và tài liệu chứng cứ cho thấy, bà Nguyễn Thị H và đại diện Ngân hàng TMCP V đã ký hợp đồng cho vay số LN22121377905 ngày 04/01/2023, đồng thời ký kết hợp đồng thế chấp số 14/HĐTC-2023 ngày 04/01/2023 tại Văn phòng C để đảm bảo cho khoản vay tại hợp đồng tín dụng trên. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 32 tại thôn Q xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang và thửa đất số 22, tờ bản đồ số 56 tại thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, bà H chưa thực hiện xong nghĩa vụ với Ngân hàng, do đó Toà án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H2, ông H1. Tuy nhiên, đến nay đại diện Ngân hàng TMCP V xác nhận tháng 12 năm 2024 bà H đã tất toán toàn bộ khoản nợ theo hợp đồng tín dụng cũng như xoá thế chấp với Ngân hàng, ngân hàng và bà H không còn vướng mắc gì khác. Tại phiên toà, bà H2, ông H1 không yêu cầu xem xét việc huỷ hợp đồng thế chấp trên, do vậy HĐXX không xem xét.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/2022 bị huỷ, hợp đồng thế chấp giữa bà H và Ngân hàng V1 đã thực hiện xong, bà H giữ GCNQSDĐ nêu trên của bà H2, ông H1 là không hợp pháp, HĐXX chấp nhận yêu cầu của bà H2, ông H1 buộc bà H phải trả lại cho ông H1, bà H2 GCNQSDĐ số CC 447652, sổ vào sổ CH00052 do UBND huyện L cấp ngày 27/8/2014.

[10]. Từ những phân tích trên, HĐXX thấy có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Phùng Thị H2, ông Phùng Văn H1, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Lục Nam như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tại phiên toà. HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Phùng Thị H2, ông Phùng Văn H1. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng, đủ người tham gia tố tụng, tiến hành các thủ tục tố tụng đầy đủ, đảm bảo.

[11]. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H phải chịu toàn bộ chi phí định giá, thẩm định tài sản 3.500.000 đồng.

[12]. Về án phí: Căn cứ điều 147; điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, điều 27; 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.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2 được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Về án phí sơ thẩm: Bản án sơ thẩm tính án phí theo giá ngạch trên giá trị đất, nhà là không đúng, bên cạnh đó, HĐXX chấp nhận kháng cáo của bà H2, ông H1 sửa bản án sơ thẩm nên phải sửa lại án phí. Bà Nguyễn Thị H phải chịu toàn bộ án

phí dân sự sơ thẩm cụ thể các khoản án phí gồm: 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà; 2.400.000 đồng án phí đòi tiền thuê nhà không được chấp nhận; 300.000 đồng án phí yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn được chấp nhận. Tổng cộng tiền án phí bà H phải chịu là 3.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ Luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bà Phùng Thị H2, ông Phùng Văn H1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Lục Nam.

2. Căn cứ khoản 2, khoản 3 điều 26; điểm b khoản 1 điều 38; khoản 1 điều 147; điều 148; điều 157, điều 165; điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166; điều 410; điều 423; điều 424; điều 427; điều 472; điều 500; điều 501; điều 502; điều 503 của Bộ luật dân sự; Điều 133 Luật đất đai năm 2024; Khoản 1, khoản 5 điều 26, điều 27; Khoản 2, 3 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.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2 về việc:

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 15/9/2022 giữa bên cho thuê là bà Nguyễn Thị H và bên thuê là ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2. Tài sản cho thuê là 01 ngôi nhà 02 tầng có diện tích khoảng 100m²/sàn được xây trên thửa đất theo GCNQSDĐ số CC448652, số vào sổ cấp GCN: CH00052 do UBND huyện L, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 27/08/2014 cho ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2; ngày 12/9/2022 được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L xác nhận đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H.

- Buộc ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2 phải di chuyển đi chỗ khác, trả lại nhà đất cho bà Nguyễn Thị H.

- Buộc ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2 phải thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà từ thời điểm ký hợp đồng 15/9/2022 cho đến xét xử sơ thẩm là 48.000.000 đồng.

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phùng Văn H1 và bà Phùng Thị H2 đối với bà Nguyễn Thị H.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất lập ngày 22/8/2022 giữa bên chuyển nhượng là Phùng Văn H1 và Phùng Thị H2 với bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 56, diện tích 1.859,1m² và tài sản gắn liền đất tại địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Bắc Giang được Văn phòng C, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 22/8/2022.

Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L căn cứ kết quả giải quyết của Toà án thực hiện việc huỷ xác nhận biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/9/2022 từ ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2 sang bà Nguyễn Thị H theo quy định của Luật đất đai. Ông H1, bà H2 có quyền đến cơ quan đăng ký đất đai để thực hiện thủ tục huỷ biến động về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

+ Hủy hợp đồng thuê nhà ký ngày 15/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2.

+ Buộc bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2 GCNQSDĐ số CC448652, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00052 do UBND huyện L cấp ngày 27/8/2014.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 3.500.000 đồng. Xác nhận bà H đã nộp đủ.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng). Số tiền án phí bà H phải chịu được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 800.000 đồng đã nộp tại biên lai thu số 0008115 ngày 07/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Nam. Bà H phải nộp tiếp số tiền án phí còn lại 2.200.000 (hai triệu hai trăm nghìn) đồng.

Ông Phùng Văn H1, bà Phùng Thị H2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông H1, bà H2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp, cụ thể: 300.000 đồng tại biên lai thu số 0008259 ngày 04/6/2024; 300.000 đồng tại biên lai thu số 0008368 ngày 06/8/2024; 300.000 đồng tại biên lai thu số 0008436 ngày 07/10/2024; 300.000 đồng tại biên lai thu số 0004432 ngày 26/11/2024 cùng của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Nam.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND, Chi cục THADS cấp sơ thẩm;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Thị Hằng