TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 124/2025/DS - PT
Ngày 05 - 9 - 2025
"V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vĩnh Thành.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Trọng;

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nông Thị Linh Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa***: Bà Lê Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ - Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 83/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 102/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Mạnh P, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975; (Đều có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu P, xã L, tỉnh Phú Thọ (Khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Phú Thọ cũ).

2. Bị đơn:

- Anh Nguyễn Đăng H1, sinh năm 1983;

- Chị Nguyễn Thị Bích H2, sinh năm 1989;

- Ông Nguyễn Đăng C, sinh năm 1941, (Vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1950, (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà C, ngõ H, đường N, phường V, tỉnh Phú Thọ (Số nhà C ngõ H đường N, khu H, tổ dân phố C, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc cũ).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Đăng H1 và chị Nguyễn Thị Bích H2: Ông Nguyễn Văn H4, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số D, đường N, phường V, tỉnh Phú Thọ (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/5/2025).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Đăng C và bà Nguyễn Thị H3: Ông Nguyễn Văn H4, sinh năm 1980 - Luật sư Công ty L1; Địa chỉ: Số D, đường N, phường V, tỉnh Phú Thọ.

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

- Văn phòng C2;

Địa chỉ: Khu đô thị C, phường V, tỉnh Phú Thọ (Khu đô thị C, xã Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc cũ).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Điều L - Trưởng văn phòng, (Vắng mặt).

- Ông Nguyễn Tiến M - Công chứng viên, (Vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố V, phường V, tỉnh Phú Thọ (Tổ dân phố V, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc cũ).

4. Người kháng cáo: Anh Nguyễn Đăng H1 và chị Nguyễn Thị Bích H2 - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/02/2023 và các lời khai tiếp theo nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh P và bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 02/12/2020 ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đăng C và bà Nguyễn Thị Hồng T đất số 91, tờ bản đồ số 9, diện tích 123m^2 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 03 tầng; địa chỉ: Tổ dân phố S, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc theo giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông Nguyễn Đăng C, bà Nguyễn Thị H3 với giá chuyển nhượng đất là 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng), ông bà đã thanh toán tiền đầy đủ cho ông C, bà H3, ngày 08/12/2020 hai bên đến Văn phòng C2 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh Nguyễn Đăng H1 (con trai ông C bà H3) là người trực tiếp đi làm thủ tục để cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) cho ông bà và ngày 22/12/2020 ông bà được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên Nguyễn Mạnh P và Nguyễn Thị H. Do ông bà chưa có nhu cầu sử dụng ngôi nhà trên nên anh H1, chị H2 đề nghị thuê lại ngôi nhà trên để anh chị hoàn thiện chỗ ở mới. Ông bà cho anh H1, chị H2 thuê lại nhà đất trên thời gian 6 tháng kể từ ngày 07/01/2021 với giá là 10.000.000đ/ tháng. Sau khi hết hạn hợp đồng trên anh H1, chị H2 đề nghị thuê tiếp với giá là 15.000.000đ/tháng nên ông bà lại ký hợp đồng lần 2 từ ngày 06/7/2021 đến ngày 06/01/2022. Sau khi ký hợp đồng thuê nhà lần 2 anh H1 chị H2 chỉ trả được hai tháng tiền thuê nhà sau đó không trả nữa. Hết hạn hợp đồng thuê nhà ông bà nhiều lần gọi điện cho anh H1, chị H2 nhưng anh H1 chị H2 không nghe điện, không trả tiền thuê nhà, ông bà đã thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà nhưng anh H1 chị H2 không trả nhà. Vợ chồng ông bà đã làm đơn đến Công an thành phố V (cũ) giải quyết nhưng anh H1, chị H2, ông C, bà H3 không đến làm việc.

Nay ông P, bà H yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà với anh H1, chị H2 và buộc anh H1, chị H2 và ông C và bà H3 phải trả lại nhà thuê cho ông bà.

Tại phiên tòa ông P, bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền thuê nhà anh H1, chị H2 còn nợ.

Bị đơn, anh Nguyễn Đăng H1 và chị Nguyễn Thị Bích H2 tại phiên tòa vắng mặt nhưng tại bản tự khai và biên bản hòa giải anh H1, chị H2 trình bày:

Năm 2018 vợ chồng anh chị có vay Ngân hàng V1 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) để xây nhà ở tổ dân phố S, phường Đ, thành phố V. Năm 2020 anh chị đầu tư mỏ cát ở xã T, V cùng anh T1, do thiếu vốn kinh doanh nên rút bìa đỏ tại Ngân hàng V1 ra để vay thêm tiền làm ăn. Do anh chị chưa có tiền trả Ngân hàng để rút bìa đỏ thì được anh T1 giới thiệu vay tiền của ông P bà H để trả cho Ngân hàng V1 rút bìa đỏ ra. Ông P, bà H cho anh chị vay 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) có viết giấy vay tiền nhưng giấy này ông P cầm. Sau đó anh chị cùng anh T1, anh H5 (bạn anh H1) cùng thế chấp bìa đỏ vào Công ty anh T1 để vay số tiền 10 tỷ đồng nhưng không vay được. Do thời gian vay tiền của ông P bà H đã lâu, tiền lãi hàng tháng nhiều ông P bà H đã thúc giục anh chị phải trả tiền cả tiền gốc và tiền lãi, anh chị mang bìa đỏ đi vay Ngân hàng nhưng không vay được do bị nợ xấu ở Ngân hàng V2 nên không vay được, anh chị khất ông P bà H thêm thời gian nhưng ông bà không đồng ý. Ông P, bà H đưa ra ý kiến là sang tên nhà đất cho ông bà để ông bà đứng ra vay tiền Ngân hàng hộ. Anh chị về nói chuyện với ông C bà H3, ông bà không đồng ý, nhưng ông P bà H nói với ông bà là làm cho đủ hợp đồng chứ không có ảnh hưởng gì tới nhà của ông bà nên

ông bà đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông P, bà H. Do anh chị tin tưởng ông P bà H nên anh chị đồng ý nhờ ông P bà H đứng ra vay 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng) để anh chị trả tiền gốc và tiền lãi cho ông P bà H, ông P bà H yêu cầu phải viết giấy bán nhà là 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng). Thực chất hợp đồng này không đúng sự thật chỉ là giả tạo để hợp thức sang tên nhà đất cho ông P bà H chứ ông C bà H3 không được nhận số tiền 5 tỷ đồng như trong giấy viết bán nhà. Anh chị có ký vào hợp đồng thuê nhà với ông P, bà H nhưng hợp đồng này là giả tạo. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2020 giữa ông C bà H3 với ông P, bà H thì anh H1 có đưa ông C bà H3 ra Văn phòng C2 để ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Tại Văn phòng công chứng ông C bà H3 chỉ ký vào văn bản không được nghe giải thích quyền và nghĩa vụ, hậu quả pháp lý. Sau khi công chứng xong anh H1 nhờ Văn phòng C2 làm thủ tục sang tên cho ông P, bà H và đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên ông P, bà H. Tất cả các loại chi phí vợ chồng anh phải chịu vì vợ chồng anh nhờ ông P, bà H đứng ra vay tiền hộ. Ông P, bà H làm xong thủ tục vay 3.000.000.000 đồng tại Ngân hàng T3 (anh chị không nhớ Ngân hàng nào), sau đó ông P, bà H đến nhà anh chị tính toán tiền nợ gốc và lãi đối với khoản vay 2.000.000.000 đồng và các chi phí khác. Sau khi tính toán xong vợ chồng anh phải trả cho ông P, bà H là 2.625.000.000đ (trong đó 2 tỷ tiền gốc và tiền lãi và chi phí làm các thủ tục tại ngân hàng và làm bìa đỏ), sau khi trừ đi gốc và lãi ông P, bà H đưa lại cho vợ chồng anh là 375.000.000đ (trong đó chị H đưa 100.000.000đ tiền mặt và 275.000.000đ chuyển khoản). Sau đó bà H có nói với ông C bà H3, chúng cháu đã tính toán tiền xong rồi và cháu cũng đưa tiền thừa cho anh H1 chị H2 là tròn 3 tỷ, ông bà nhắc nhở hai em đóng lãi hàng tháng đầy đủ cho cháu. Hàng tháng anh chị trả tiền lãi ngân hàng cho ông P, bà H là 18.000.000đ/tháng, 6 tháng phải đảo lãi ngân hàng 1 lần. Anh chị đã trả được 10 tháng tiền lãi ngân hàng gửi cho anh P chị H đóng hộ và 1 lần đảo lãi ngân hàng với phí là 60 triệu đồng, số tiền này anh chị cũng chuyển qua tài khoản cho anh P chị H. Đến cuối năm 2020 do covit làm ăn khó khăn anh chị không có khả năng trả tiền lãi cho anh P chị H nên xin khất nhưng anh chị Phú H6 không đồng ý. Ngày 10 tháng 4 năm 2022 chị có chuyển khoản cho chị H6 số tiền 50 triệu để trả bớt tiền lãi cho ông P, bà H6.

Nay ông P, bà H6 khởi kiện gia đình anh chị về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà và buộc anh chị và ông C bà H3 phải trả lại nhà thuê cho ông P, bà H6, đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của ông P, bà H6.

Bị đơn có yêu cầu phản tố là ông Nguyễn Đăng C và bà bà Nguyễn Thị H3 trình bày:

Ông bà thừa nhận ngày 02/12/2020 ông bà có ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông Nguyễn Mạnh P và bà Nguyễn Thị H. Ngày 08/12/2020 ông bà và ông P, bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng chỉ là giả tạo, mục đích không phải là chuyển nhượng QSDĐ mà chỉ sang tên nhà đất cho ông P, bà H để nhờ ông P, bà H vay hộ số tiền 3.000.000.000 đồng tại Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án ngày 27/11/2023 ông Nguyễn Đăng C và bà Nguyễn Thị H3 có đơn phản tố đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông bà với ông P, bà H được công chứng tại Văn phòng C2 là vô hiệu. Vì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông bà với ông P, bà H là giả tạo để sang tên cho ông P, bà H nhờ ông bà vay 3.000.000.000 đồng chứ không phải chuyển nhượng với giá 5.000.000.000đồng. Nay ông P, bà H khởi kiện yêu cầu ông bà phải trả lại nhà thuê, ông bà không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Văn phòng C2, người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Điều L trình bày: Ngày 08/12/2020 ông Nguyễn Mạnh P, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Đăng C, bà Nguyễn Thị H3 có đến Văn phòng C2 yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số AP 386570 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đăng C, bà Nguyễn Thị H3 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh P, bà Nguyễn Thị H. Sau khi kiểm tra các bên đã cung cấp đầy đủ giấy tờ Văn phòng C2 đã tiến hành soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi soạn thảo xong, công chứng viên đã yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng Đ vào Phiếu yêu cầu công chứng Hợp đồng giao dịch và đưa Hợp đồng cho các bên đọc lại, giải thích cho các bên về nội dung, quyền và nghĩa vụ, hiểu rõ nội dung Hợp đồng, đồng ý với nội dung Hợp đồng và ký, điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đăng C, bà Nguyễn Thị H3 với ông Nguyễn Mạnh P, bà Nguyễn Thị H đã được Văn phòng công chứng thực hiện đúng theo quy định của Luật công chứng 2014 nên không có căn cứ cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Mạnh P, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Đăng C, bà Nguyễn Thị H3 được công chứng tại Văn phòng C2 số 5498/2020/CNQSDĐ, Quyển 12 TP/CC- SCC/HĐGD là vô hiệu.

Ông Nguyễn Tiến M Công chứng viên Phòng C3 trình bày: Ngày 08/12/2020 ông Nguyễn Mạnh P, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Đăng C, bà Nguyễn Thị H3 đến Văn phòng C2 yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số AP 386570 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đăng C, bà Nguyễn Thị H3 và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Mạnh P,

bà Nguyễn Thị H. Sau khi kiểm tra các giấy tờ do các bên cung cấp đầy đủ, Văn phòng C2 đã soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi Hợp đồng được soạn thảo xong, công chứng viên đã yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng Đ vào Phiếu yêu cầu công chứng Hợp đồng giao dịch và đưa Hợp đồng cho các bên đọc lại, giải thích cho các bên về nội dung, quyền và nghĩa vụ khi ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên. Khi các bên đã hiểu rõ nội dung Hợp đồng và ký và điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đăng C, bà Nguyễn Thị H3 với ông Nguyễn Mạnh P, bà Nguyễn Thị H được thực hiện theo đúng quy định của Luật công chứng 2014. Do đó không có căn cứ cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Mạnh P, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Đăng C, bà Nguyễn Thị H3 được công chứng tại Văn phòng C2 số 5498/2020/CNQSDĐ, Quyển 12 TP/CC- SCC/HĐGD là vô hiệu.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ) đã quyết định:

Căn cứ khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 117, 118; Điều 166; Điều 472, 473, 474, 481,482; 500, 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 166 của Luật đất đai; Căn cứ Điều 117; 154 của Luật Nhà ở năm 2014; Căn cứ 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh P và bà Nguyễn Thị H:

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 06 tháng 7 năm 2021 giữa anh Nguyễn Đăng H1 và chị Nguyễn Thị Bích H2 với ông Nguyễn Mạnh P và bà Nguyễn Thị H

- Buộc anh Nguyễn Đăng H1, chị Nguyễn Thị Bích H2 và ông Nguyễn Đăng C, bà Nguyễn Thị H3 phải trả lại 01 nhà 3 tầng xây dựng trên thửa đất số 91, tờ bản đồ số 9, diện tích 123 m^2; địa chỉ: Tổ dân phố S, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc cho ông Nguyễn Mạnh P, bà Nguyễn Thị H (có sơ đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đăng C, bà Nguyễn Thị H3 về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đăng C, bà Nguyễn Thị H3 với ông Nguyễn Mạnh P và bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 9, diện tích 123 m^2; địa chỉ: Tổ dân phố

S, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc được công chứng số 5498/2020/CNQSDĐ ngày 08 tháng 12 năm 2020 là vô hiệu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, kiến nghị đối với cơ quan thuế và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/3/2025, bị đơn là anh Nguyễn Đăng H1 và chị Nguyễn Thị Bích H2 có đơn kháng cáo với nội dung: Bản án sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, vi phạm nghiêm trọng quy trình tố tụng dẫn đến việc đưa ra phán quyết không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên không rút đơn khởi kiện.

- Đại diện hợp pháp của bị đơn không rút đơn kháng cáo và giữ nguyên yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Đăng H1 và chị Nguyễn Thị Bích H2, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án trên cơ sở thẩm tra, xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời khai của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngày 05/3/2025 anh Nguyễn Đăng H1 và chị Nguyễn Thị Bích H2

kháng cáo bản án, Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên (cũ) lập hồ sơ về việc kháng cáo quá hạn. Tại Quyết định số 07/2025/QĐ-PT ngày 09/5/2025, Tòa án nhân tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) đã chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của anh H1 và chị H2. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét kháng cáo của anh H1 và chị H2 theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Văn phòng C2 và ông Nguyễn Tiến M vắng mặt. Tuy nhiên, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không kháng cáo; sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử tiếp tục đưa vụ án ra xét xử.

[2] Về nội dung kháng cáo

Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng trong việc giao giấy triệu tập đương sự, hòa giải, xét xử sơ thẩm nên không đảm bảo quyền lợi của anh H1, chị H2 trong việc tham gia tố tụng và nhận bản án sơ thẩm; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà H3 cho anh P, chị H là giả tạo vì việc làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất giữa ông C, bà H3 cho anh P, chị H để anh P, chị H thế chấp quyền sử dụng đất vay ngân hàng hộ anh H1, chị H2 3.000.000.000đ; không có việc nhận tiền đất 5 tỷ đồng; không có việc thuê nhà. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về kháng cáo cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng: Thủ tục tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm đã đầy đủ, đúng pháp luật. Riêng việc tống đạt bản án sơ thẩm cho anh H1, chị H2 thông qua bà H3 là mẹ đẻ anh H1 ngày 21/11/2024 tuy nhiên bà H3 sau khi nhận hộ bản án lại không nhớ gửi cho chị H2 và anh H1, sau này ngày 05 tháng 3 năm 2025 chị Nguyễn Thị Bích H2 và anh Nguyễn Đăng H1 mới kháng cáo quá hạn. Tại Quyết định số 07/2025/QĐ-PT ngày 09/5/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) đã chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của anh H1 và chị H2. Việc Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) chấp nhận kháng cáo quá hạn là đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của anh H1, chị H2. Không có cơ sở để hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng của cấp sơ thẩm như nội dung trình bày kháng cáo của bị đơn.

[2.2] Về kháng cáo cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà H3 cho anh P, chị H là giả tạo: Thửa đất ông C, bà H3 chuyển nhượng cho ông P, bà H được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông C, bà H3 nên thửa đất trên được phép chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2020 được hai bên lập thành văn bản và tự nguyện ký kết, thời điểm ký kết hợp đồng, các bên đều có

đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đối tượng chuyển nhượng không vi phạm điều cấm của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C2. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà H3 và ông P, bà H đảm bảo cả về nội dung và hình thức nên hợp đồng phát sinh hiệu lực đối với các bên. Sau khi chuyển nhượng, ông P, bà H đã đăng ký với Cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận QSDĐ và được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh V cấp GCNQSDĐ đứng tên ông Nguyễn Mạnh P và bà Nguyễn Thị H.

Về tài sản trên đất là một ngôi nhà ông C, bà H3 và anh H1, chị H2 đều trình bày anh H1, chị H2 là người xây dựng ngôi nhà trên đất. Tuy nhiên khi ông C, bà H3 lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông P, bà H thì anh H1, chị H2 không có ý kiến gì và đồng ý về việc chuyển nhượng QSDĐ trên, chính anh H1 là người đi làm thủ tục chuyển nhượng. Ngày 07/01/2021, giữa ông P, bà H và anh H1, chị H2 còn ký hợp đồng cho thuê nhà (BL số 24, 25). Anh H1, chị H2 đều khẳng định chữ ký, chữ viết trong hợp đồng thuê nhà là chữ ký, chữ viết của anh chị nhưng anh chị cho rằng việc lập hợp đồng thuê nhà là để trả tiền lãi cho ông P, bà H số tiền 3.000.000.000đ anh chị nhờ ông P, bà H vay hộ tiền ngân hàng. Tuy nhiên, anh H1, chị H2 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, do đó không có cơ sở để hội đồng xét xử xem xét.

Hơn nữa, Bản án sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đăng C, bà Nguyễn Thị H3 về việc tuyên "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông Nguyễn Đăng C, bà Nguyễn Thị H3 với ông Nguyễn Mạnh P và bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 9, diện tích 123 m^2; địa chỉ: Tổ dân phố S, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc được công chứng số 5498/2020/CNQSDĐ ngày 08 tháng 12 năm 2020 là vô hiệu nhưng sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Đăng C, bà Nguyễn Thị H3 không kháng cáo nên càng có cơ sở để chấp nhận xác định Hợp đồng chuyển nhượng đất là giả tạo.

[2.3] Về kháng cáo không có việc thuê nhà: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, chị Hậu cung C1 cho Tòa án 01 bản phô tô tin nhắn giữa chị H2 với bà H và 01 bản sao kê chuyển tiền giữa chị H2 với ông P, bà H. Tại biên bản đối chất (BL số 183 đến 186) đã thể hiện: Ông P xác nhận sử dụng số điện thoại 0912836555, bà H sử dụng số điện thoại số 0855799638 đều của V, chị H2 xác nhận sử dụng số điện thoại 0968569836 của V3, ông P lưu tên anh H1 là Hòa Vĩnh Y và chị H2 là Hòa Hậu V; chị H2 lưu tên của bà H trong điện thoại là chị Hạnh Lâm T2. Ông P, bà H và chị H2 xác nhận có nhắn tin và gọi điện cho nhau, ông P, bà H nhắn tin cho chị H2 về việc trả tiền thuê nhà, tiền lãi vay hộ

ngân hàng và tiền lãi vay ngoài. Ông P sử dụng số tài khoản 106000516566 của V1 và số tài khoản 1013448352 của V4; bà H sử dụng số tài khoản 8300197536666 của MB và số tài khoản 2703205165473 của A, các bên thừa nhận có giao dịch và chuyển tiền cho nhau. Chị H2 trình bày là chị chuyển tiền cho ông P, bà H để trả tiền lãi của khoản vay 3.000.000.000đ (anh chị nhờ ông P, bà H vay ngân hàng hộ) và khoản vay 200.000.000đ vay lãi suất là 2000đ/triệu/ngày. Ông P, bà H trình bày chị H2 chuyển tiền cho ông bà để trả tiền thuê nhà và tiền lãi của hai khoản vay. Ông P, bà H cung cấp cho Tòa án 02 khế ước vay tiền giữa anh H1, chị H2 với ông bà, trong đó có 01 khế ước ngày 07/01/2021, số tiền vay là 375.000.000đ, số tiền này ông P, bà H vay hộ cho anh H1 chị H2 theo lãi suất ngân hàng; 01 khế ước vay tiền ngày 20/01/2021, số tiền vay là 200.000.000đ, lãi suất thỏa thuận là 2000đ/triệu/ngày. Trong bản sao kê chị Hậu cung C1 chị H2 chuyển tiền cho ông P, bà H có nhiều khoản tiền khác nhau nhưng chị H2 không chứng minh được từng khoản tiền chị gửi cho ông P, bà H cụ thể là khoản tiền gì. Việc ông P, bà H trình bày chị H2 trả tiền thuê nhà phù hợp với việc chuyển tiền của chị H2 ngày 05/3/2021, số tiền 10.009.900đ có ghi: "*Nguyễn Thị Bích H2 chuyển tiền thuê nhà*". Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn cũng thừa nhận chị H2 có chuyển tiền thuê nhà cho bà H, như vậy việc thuê nhà là có thật, phù hợp với Hợp đồng thuê nhà.

Chị H2 cho rằng chị chuyển tiền cho ông P, bà H là tiền lãi của khoản vay 3.000.000.000đ nhưng chị không xuất trình được tài liệu, chứng cứ về việc vay số tiền 3.000.000.000đ của ông P, bà H, do đó lời khai của chị H2 là không có căn cứ. Kháng cáo của anh H1, chị H2 không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Về giá chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà H3 với ông P bà H các bên thỏa thuận là 500.000.000 đồng, trong khi giá chuyển nhượng thực tế là 5.000.000.000 đồng (Có văn bản là "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thể hiện ngày 02/12/2020 gia đình ông C gồm có 4 người là Nguyễn Đăng C, bà Nguyễn Thị H3, anh Nguyễn Đăng H1 và chị Nguyễn Thị Bích H2 đều ký vào văn bản về việc đã nhận đủ số tiền 5.000.000.000 đồng. Do đó, việc Bản án sơ thẩm kiến nghị Chi cục thuế thành phố V (nay là Đội thuế khu vực V) truy thu số tiền thuế chưa nộp chênh 4.500.000.000đồng so với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Đăng C, bà Nguyễn Thị H3 với ông Nguyễn Mạnh P, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 9, diện tích 123m^2; địa chỉ số C, ngõ H, đường N, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) là phù hợp.

[3] Từ phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của bị đơn anh H1, chị H2 không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ

thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ. Hội đồng xét xử có điều chỉnh cách tuyên đối với việc truy thu thuế cho rõ ràng hơn.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh H1, chị H2 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Đăng H1 và chị Nguyễn Thị Bích H2, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ).

2. Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 166, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 481, Điều 482, Điều 500, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 của Luật đất đai; Điều 132 của Luật Nhà ở năm 2014; 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, xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh P và bà Nguyễn Thị H.

2.2. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 06 tháng 7 năm 2021 giữa anh Nguyễn Đăng H1 và chị Nguyễn Thị Bích H2 với ông Nguyễn Mạnh P và bà Nguyễn Thị H.

2.3. Buộc anh Nguyễn Đăng H1, chị Nguyễn Thị Bích H2 và ông Nguyễn Đăng C, bà Nguyễn Thị H3 phải trả lại 01 nhà 3 tầng xây dựng trên thửa đất số 91, tờ bản đồ số 9, diện tích 123m^2; địa chỉ: Tổ dân phố S, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc cho ông Nguyễn Mạnh P, bà Nguyễn Thị H (có sơ đồ kèm theo).

2.4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đăng C, bà Nguyễn Thị H3 về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đăng C, bà Nguyễn Thị H3 với ông Nguyễn Mạnh P và bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 9, diện tích 123m^2; địa chỉ: Tổ dân phố S, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc được công chứng số 5498/2020/CNQSDĐ ngày 08 tháng 12 năm 2020 là vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Đăng C, bà Nguyễn Thị H3, anh Nguyễn Đăng H1 và chị Nguyễn Thị Bích H2 có nghĩa vụ liên đới thanh toán

cho ông Nguyễn Mạnh P và bà Nguyễn Thị H 3.600.000đ (Ba triệu sáu trăm nghìn đồng) chi phí đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán khoản tiền chi phí đo đạc xem xét, thẩm định tại chỗ nêu trên thì người phải thi hành án phải chịu lãi suất chậm trả của số tiền phải thi hành án là 10%/năm.

4. Kiến nghị với Thuế cơ sở 8 tỉnh Phú Thọ (Chi cục Thuế thành phố V cũ) truy thu số tiền thuế chưa nộp đối với số tiền 4.500.000.000đồng ghi thấp hơn Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đăng C, bà Nguyễn Thị H3 với ông Nguyễn Mạnh P, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 9, diện tích 123m^2; địa chỉ: Tổ dân phố S, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc được công chứng số 5498/2020/CNQSDĐ, Quyển 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08 tháng 12 năm 2020 tại Văn phòng C2.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Đăng C, bà Nguyễn Thị H3 được miễn nộp án phí. Anh Nguyễn Đăng H1 và chị Nguyễn Thị Bích H2 phải chịu 300.000đ án phí.

- Trả lại cho ông Nguyễn Mạnh P, bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0005208 ngày 30/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Đăng H1 và chị Nguyễn Thị Bích H2 phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006614 ngày 02/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Phú Thọ). Xác nhận anh H1, chị H2 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

7. Trường hợp Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7, 7a,7b và Điều 9 của 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 9 – Phú Thọ;
- Phòng THADS khu vực 9 – Phú Thọ;
- Thuế cơ sở 8 tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

(đã ký)
Nguyễn Vĩnh Thành