

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 01/2024/DS-PT
Ngày 02 – 01 – 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
thành quả lao động, hợp đồng thuê nhà,
đất và hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Ông Dương Hùng Quang

Bà Đinh Cẩm Đào

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Hữu Duy Khánh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 tháng 12 năm 2023 và ngày 02 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 394/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2023 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động, hợp đồng thuê nhà, đất và hợp đồng vay tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 262/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Ngô Minh H (tên gọi khác: T), sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp D, xã T, huyện N, tỉnh C ..

- **Bị đơn:** Bà Mã Thị T1, sinh năm: 1950 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã T, huyện N, tỉnh C ..

Người đại diện theo uỷ quyền của bà T1: Ông Trần Chi L, sinh năm 1975; Địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã H, huyện N, tỉnh C . (Văn bản uỷ quyền ngày 04/01/2023, có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân xã Tân Ân T2 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện N, tỉnh C ..

2. Ông Phạm Văn V, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã T, huyện N, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Ông Ngô Minh H (là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Ngô Minh H trình bày:*

Vào ngày 22/8/2020, ông và bà T1 có xác lập hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động và chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất, nội dung là bà T1 chuyển nhượng cho ông phần đất có chiều ngang 03m dài 22m, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện N, tỉnh C . với giá 55.000.000 đồng, ông đã giao đủ tiền cho bà T1. Khi ký hợp đồng có người làm chứng là con bà T1 là anh Phạm Minh Thái. Hợp đồng chuyển nhượng chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Cũng vào ngày 22/8/2020 dương lịch ông và bà T1 xác lập hợp đồng với nội dung ông cho bà T1 thuê lại nhà và phần đất nêu trên, thời hạn thuê là 01 năm từ ngày 22/8/2020 đến ngày 22/8/2021, giá thuê 1.000.000 đồng/tháng. Bà T1 đã thanh toán tiền thuê nhà 01 năm. Từ ngày hết hợp đồng thuê ngày 22/8/2021 đến nay bà T1 không trả tiền thuê nhà và đất cũng như không trả nhà và đất cho ông.

Nay ông yêu cầu bà T1 trả nhà và đất theo hợp đồng thuê ngày 22/8/2020 và tiền thuê nhà còn nợ tính từ ngày 22/8/2021 đến ngày 22/12/2022 là 16 tháng với số tiền 16.000.000 đồng.

- *Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Trần Chi L trình bày:*

Vào ngày 22/8/2020 bà T1 có vay của Ông H số tiền 40.000.000 đồng, không thoả thuận thời hạn thanh toán, lãi suất 9%/tháng, bà T1 đã đóng lãi 01 năm. Từ ngày 22/8/2021 đến nay bà T1 không đóng lãi. Sau đó hai bên gặp nhau chốt lại tiền vốn 40.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh 15.000.000 đồng nên Ông H yêu cầu bà T1 xác lập hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động và chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất, phần đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện N, tỉnh C . với giá chuyển nhượng 55.000.000 đồng nhằm để che giấu hợp đồng vay. Bà T1 xác định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là của bà nhưng thực tế không có việc chuyển nhượng nhà và đất. Nay bà T1 không đồng ý trả nhà và đất theo yêu cầu của Ông H vì hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất là giả tạo. Nay yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động và chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất ngày 22/8/2020 và hợp đồng cho thuê nhà và đất ngày 22/8/2020 và đồng ý trả tiền vốn vay 40.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 22/8/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm theo quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Phạm Văn V trình bày:*

Vào khoảng năm 2003 ông đi làm thuê gửi tiền về nhờ bà T1 kiếm đất mua cho ông. Nên bà T1 đã mua phần đất ngang 03m dài 22m tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện N, tỉnh C . và ông cũng để cho bà T1 cất nhà trên đất, thực tế phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông. Việc bà T1 xác lập hợp đồng chuyển nhượng với ông Thái ông không biết, sự việc sau đó ông mới hay. Nay ông yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định trả đất cho ông quản lý.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Tân Ân T2 trình bày:*

Việc bà T1 chuyển nhượng phần đất cho Ông H vào ngày 22/8/2020 là do hai bên tự thực hiện, không yêu cầu Ủy ban nhân dân xã chứng thực hợp đồng nên Ủy ban nhân dân xã không phát hiện việc chuyển nhượng. Phần đất ngang 03m dài 22m thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã. Đối với phần đất này người sử dụng đất chưa thực hiện kê khai đăng ký đất đai nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp này, căn cứ khoản 1 Điều 88 Luật đất đai về điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất, bà T1 chưa đáp ứng các điều kiện theo quy định nên việc thực hiện các quyền về chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ không được pháp luật thừa nhận.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh H về việc yêu cầu bà Mã Thị T1 trả nhà, đất và tiền thuê nhà.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mã Thị T1 đối với ông Ngô Minh H.

Tuyên bố: Hợp chuyển nhượng thành quả lao động và chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất ngày 22/8/2020 giữa ông Ngô Minh H và bà Mã Thị T1 vô hiệu; hợp đồng cho thuê nhà và đất ngày 22/8/2020 giữa ông Ngô Minh H và bà Mã Thị T1 vô hiệu.

Buộc bà Mã Thị T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Ngô Minh H số tiền 55.844.000 đồng (năm mươi lăm triệu tám trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/8/2023, ông Ngô Minh H (tên gọi khác: T) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng buộc bà T1 có nghĩa vụ giao trả cho Ông H phần đất ngang 03m x dài 22m và tiền thuê nhà 16.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Ngô Minh H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông Ngô Minh H tranh luận: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/8/2020 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là hợp đồng vay. Giá trị hợp đồng là 55.000.000 đồng nhưng bản án sơ thẩm xác định chỉ có 40.000.000 đồng. Yêu cầu sửa án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Chi L tranh luận: Bà T1 chỉ nhận 40.000.000 đồng, chứ không phải 55.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của

Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của ông Ngô Minh H, sửa bản án sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Ngọc Hiền, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Ngô Minh H (tên gọi khác: T), Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động và chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất ngày 22/8/2020 không được công chứng, chứng thực và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền là vô hiệu về hình thức.

[2] Phần đất các đương sự thỏa thuận chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vẫn do Ủy ban nhân dân xã Tân Ân Tây quản lý (Bút lục số 54) nên bà Mã Thị T1 chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Hơn nữa, tại biên bản làm việc với ông Nguyễn Linh Dương là công chức địa chính xã Tân Ân Tây có thực hiện nhiều hồ sơ chuyển nhượng đất tại địa phương xác nhận, giá trị thị trường phần đất tranh chấp vào thời điểm năm 2020 là 40.000.000 đồng/m ngang. Như vậy, phần đất ngang 3,2m giá hơn 120.000.000 đồng nhưng tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/8/2020 chỉ có giá trị chuyển nhượng 55.000.000 đồng là không phù hợp giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa phương.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông H thừa nhận: Ông H biết phần đất này không được chuyển nhượng vì Ông H có lại chính quyền ấp thì ấp xác định đất này chưa đủ điều kiện chuyển nhượng. Ngoài ra, tại đơn yêu cầu gửi Ban hòa giải ấp Đường Kéo, ông Ngô Minh H trình bày: *“...thời hạn 01 năm kể từ ngày 22/08/2020 đến hết ngày 22/08/2021, lãi suất hai bên tự nguyện thỏa thuận 1.000.000 đồng/tháng”*. Do đó, án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, tại hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động và tài sản gắn liền với đất ngày 22/8/2020 thể hiện giá trị hợp đồng là 55.000.000 đồng và tại Biên bản giao nhận tiền thể hiện Ông H đã thanh toán cho bà T1 55.000.000 đồng. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng trong 55.000.000 đồng có 40.000.000 đồng là tiền vốn và 15.000.000 đồng là tiền lãi nhưng không có chứng cứ chứng minh. Án sơ thẩm xác định giá trị của hợp đồng 40.000.000 đồng là không chính xác nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm về phần này. Buộc bà Mã Thị T1 trả số tiền vốn là 55.000.000 đồng và tính lãi trên số tiền vốn 55.000.000 đồng, cụ thể: 55.000.000 đồng + 21.912.000 đồng (lãi của 1 năm 11 tháng 27 ngày) = 76.912.000 đồng. Do không có việc chuyển nhượng nên Ông H yêu cầu trả tiền thuê nhà là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của Ông H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Ngọc Hiền, tỉnh Cà Mau như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông H phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và số tiền 3.845.600 đồng án phí có giá ngạch.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Minh H không phải chịu. Ngày 30/8/2023, Ông H có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0020576 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau, được nhận lại.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Minh H (tên gọi khác: T).

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh H (tên gọi khác: Tý).

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mã Thị T1 đối với ông Ngô Minh H.

Tuyên bố: Hợp chuyển nhượng thành quả lao động và chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất ngày 22/8/2020 giữa ông Ngô Minh H và bà Mã Thị T1 vô hiệu; hợp đồng cho thuê nhà và đất ngày 22/8/2020 giữa ông Ngô Minh H và bà Mã Thị T1 vô hiệu.

Buộc bà Mã Thị T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Ngô Minh H số tiền 76.912.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền trên, nếu người phải thi hành án không thi hành xong thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Minh H phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 3.845.600 đồng án phí có giá ngạch. Ông H có nộp tạm ứng số tiền 675.000 đồng theo biên lai thu số 0020257 ngày 20 tháng 12 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển được đối trừ, Ông H phải tiếp tục nộp số tiền 3.470.600 đồng. Bà Mã Thị T1 được miễn nộp án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Ngô Minh H không phải chịu. Ngày 30/8/2023, Ông H có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0020576 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau, được nhận lại.

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

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển;
- Chi cục THADS huyện Ngọc Hiển;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Đặng Minh Trung