

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE

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

Bản án số: 532/2024/DS-PT

Ngày 26-9-2024

V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng
đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và hợp đồng vay

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán:

Ông Phan Thanh Tòng

Ông Lê Văn Phận

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tân Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 512/2023/TLPT-DS ngày 21/11/2023 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 223/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4550/2023/QĐ-PT ngày 25/12/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Hồ Công C, sinh năm 1975

1.2. Bà Lê Thị Thu L, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số nhà A, Khu phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 191964

Địa chỉ: Số nhà B, ấp H, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Bà Đặng Thị T, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số nhà I, ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn M (chết năm 2023)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M:

3.1.1. Bà Đặng Thị T, sinh năm 1968

3.1.2. Ông Nguyễn Thái P, sinh năm 1987

3.1.3. Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1989

Cùng địa chỉ: Số nhà I, ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.1.4. Bà Nguyễn Thị Lệ H, sinh năm 1991

Địa chỉ: Ấp S, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.2. Ông Nguyễn Thái P, sinh năm 1987

Địa chỉ: Số nhà I, ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Thái P, chị Nguyễn Thị Mỹ D, chị Nguyễn Thị Lệ H: Luật sư Võ Tấn T1 - Đoàn Luật sư tỉnh V.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Hồ Công C, bà Lê Thị L; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Công C, bà Lê Thị Thu L và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông C, bà L có cho bà Đặng Thị T thuê quyền sử dụng đất, hai bên có ký hợp đồng thuê phần đất thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 12, diện tích 753,0m² ngày 29/10/2020. Hợp đồng có công chứng tại Phòng Công chứng Trương Thị Thanh T2 theo đúng quy định. Phần đất này ông C, bà L nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn M (chồng của bà T), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/10/2020. Trên đất có một căn nhà cấp 4 kiên cố chiều ngang khoảng 05m, chiều dài khoảng 12m, tổng diện tích 60m². Thời hạn thuê là 02 năm kể từ ngày 29/10/2020 đến ngày 29/10/2022, mục đích bà T thuê để ở. Giá thuê, năm thứ nhất 1.500.000đ/tháng, năm thứ hai 2.000.000đ/tháng. Phương thức thanh toán, bà T thanh toán trước cho ông C, bà L 03 tháng với số tiền 4.500.000 đồng (từ ngày 29/10/2020 đến ngày 29/01/2021). Kể từ tháng thứ 4 là ngày 29/02/2021 trở về sau mỗi tháng thanh toán một lần vào cuối tháng.

Tuy nhiên, từ tháng 02/2021 đến khi khởi kiện (tháng 02/2022) là 13 tháng, bà T không trả tiền thuê cho ông C, bà T. Trong lúc dịch bệnh ông C, bà L giảm cho bà T 02 tháng còn lại 11 tháng số tiền là 16.500.000 đồng, nhưng bà T vẫn không đóng tiền thuê nhà. Theo hợp đồng có quy định 03 tháng liên tiếp mà bên B (bên thuê) không thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận thì bên A (bên cho thuê) được đơn phương chấm dứt hợp đồng nên ông C, bà L yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 29/10/2020 giữa ông Hồ Công

C, bà Lê Thị Thu L với bà Đặng Thị T (có công chứng tại Văn phòng C2) và buộc bà Đặng Thị T trả lại cho ông C, bà L phần đất thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 12, diện tích 753m², tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre và trên phần đất này có ngôi nhà cấp 4 kiên cố do ông C và bà L đứng tên quyền sử dụng đất.

Buộc bà T trả lại cho ông C, bà L số tiền thuê nhà đất còn nợ lại là 16.500.000 đồng.

Tại phiên tòa ngày 29/9/2023, nguyên đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Do bị đơn đã có yêu cầu phản tố nên trong trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng thì nguyên đơn yêu cầu bà T, ông M liên đới trả lại nguyên đơn số tiền 900.000.000đ (số tiền thực tế nguyên đơn giao cho bị đơn).

Tại đơn phản tố và trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Đặng Thị T trình bày:

Tháng 04/2019, bà có mượn của bà L, ông C số tiền 175.000.000 đồng, lãi suất được tính cứ 1.000.000 đồng thì một ngày đóng 1.000 đồng tiền lãi, bà đóng lãi cho đến khi xảy ra dịch Covid năm 2020 thì không có khả năng đóng nữa. Việc bà mượn tiền và trả lãi cho vợ chồng ông C, bà L (chỉ giao qua tay không có giấy tờ chứng minh). Khi bà không có khả năng đóng lãi nữa, bà L và ông C cộng vốn và lãi là 250.000.000 đồng. Thời điểm này, chồng bà là ông Nguyễn Văn M có phần đất được thừa kế riêng năm 2018 thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 12, diện tích 753m², trong đó có 100m² đất ở tại nông thôn và 653m² đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre. Đất do một mình ông M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang thế chấp tại Ngân hàng B1. Bà L, ông C kêu bà lấy tiền chuộc sổ ra để sang tên cho ông C, bà L sau này khi nào có tiền thì bà L cho chuộc lại. Lúc vay tiền gốc là 170.000.000 đồng, tiền lãi là 5.000.000 đồng, tổng cộng 175.000.000 đồng. Sau đó bà L, ông C đã chuộc sổ ra và có đưa bà thêm 25.000.000 đồng tiền mặt, đồng thời cộng với số tiền nợ 250.000.000 đồng và tiền chuộc sổ ra là 175.000.000 đồng. Như vậy, bà còn nợ bà L ông C là 450.000.000 đồng.

Bà L, ông C làm thủ tục buộc bà sang tên quyền sử dụng đất cho nên vợ chồng bà mới sang tên cho bà L, ông C. Khi làm thủ tục sang tên, bà L đưa cho bà số tiền 200.000.000 đồng, khi bà L được cấp quyền sử dụng thì bà L đưa tiếp 250.000.000 đồng, tổng cộng đợt hai là 450.000.000 đồng. Như vậy, tổng cộng bà nợ và nhận tiền sang nhượng đất của bà L, ông C là 900.000.000đồng. Bà thừa nhận là chuyển nhượng đất cho bà L nhưng bà L, ông C hứa cho ở trên đất và khi nào có tiền sẽ cho chuộc lại. Bà vẫn sống trên phần đất này, tuy nhiên sau khi ăn tết xong vào ngày mùng 10 tháng giêng năm 2022 bà L cho người đến đuổi gia đình bà.

Sau khi chuyển nhượng đất cho bà L, ông C thì bà L yêu cầu bà phải làm hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất này để cho gia đình bên chồng bà không biết, do đó bà đồng ý ký hợp đồng thuê lại và chỉ có bà ký vào hợp đồng thuê. Giá thuê mỗi tháng 1.500.000 đồng, bà có đóng cho bà L được 05 tháng tiền thuê, sau đó dịch C1 nên không có khả năng đóng, việc đóng tiền thuê không có làm biên nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện, bà có yêu cầu phản tố, cụ thể yêu cầu:

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 29/10/2020 đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 12, diện tích 753m², đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn M với ông Hồ Công C và bà Lê Thị Thu L ngày 08/10/2020 đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 12, diện tích 753m², tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Xử lý hợp đồng vô hiệu đối với số tiền 900.000.000 đồng bà còn nợ bà L, ông C thì bà xin trả hàng tháng, có bao nhiêu bà trả bấy nhiêu.

Theo đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M trình bày như sau:

Tháng 04 năm 2019, bà Đặng Thị T có mượn tiền góp của vợ chồng ông Hồ Công C và bà Lê Thị Thu L số tiền 250.000.000 đồng, với lãi suất 1.000.000 đồng thì mỗi ngày phải đóng 1.000 đồng. Bà T đóng lãi đến tháng 10 năm 2020 thì hết khả năng chi trả tiền gốc lẫn tiền lãi nên ông C và bà L buộc bà T phải chuyển nhượng thửa đất số 60, tờ bản đồ số 12, diện tích 753m², trong đó có 100m² đất ở tại nông thôn và 653m² đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre, khi nào bà T có tiền bà L, ông C cho chuộc lại.

Tuy nhiên, phần đất nêu trên không phải tài sản của bà T mà là tài sản được thừa kế riêng của ông Nguyễn Văn M, nhưng ông M lại bị đột quỵ trước đó nên không còn khả năng nhận thức, mất năng lực hành vi dân sự. Lợi dụng điều đó, ông C và bà L và Công chứng viên đã đến nhà ông M tự ý lấn tay ông M vào hợp đồng chuyển nhượng, do bà T đang thiếu nợ ông C, bà L nên không dám có ý kiến.

Ngay sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông C, bà L yêu cầu bà T phải ký hợp đồng thuê tài sản để hợp thức hóa việc ông M bán đất rồi mà vẫn ở trên đất, nhưng thực tế đây nhằm mục đích che dấu hợp đồng vay trước đó.

Việc ông C, bà L khởi kiện đòi lại quyền sử dụng thửa đất số 60, tờ bản đồ số 12, diện tích 753m², trong đó có 100m² đất ở tại nông thôn và 653m² đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre là không phù hợp. Sự việc trên đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi chính đáng của ông Nguyễn Văn M, nhưng do ông M đã mất năng lực hành vi dân sự nên không thể làm đơn yêu cầu độc lập để yêu cầu giải quyết quyền lợi của mình. Để bảo vệ quyền lợi ông M, bà T đã làm đơn yêu cầu tuyên bố ông M bị mất năng lực hành vi dân sự. Ngày 01 tháng 06 năm 2023, bà T nhận được Quyết định số 91/2023/QĐST-DS ngày 01/06/2023 của Tòa án Nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre về việc tuyên bố một người bị mất năng lực hành vi dân sự. Theo quyết định trên thì ông M đã bị mất năng lực hành vi dân sự và bà Đặng Thị T là người diện theo pháp luật.

Bà T đại diện cho ông M có yêu cầu độc lập:

Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 29/10/2020 đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 12, diện tích 753m², đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn M với Hồ Công C và bà Lê Thị Thu L ngày 08/10/2020 đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 12, diện tích 753m², đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Điều chỉnh hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 60, tờ bản đồ số 12, diện tích 753m², đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre cho ông M đúng tên.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thái Phương trình B:

Ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật, ông không ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 223/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đã áp dụng Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117, 118, 124, 131, 212, 408, 463, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu của bà Đặng Thị T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 08/10/2020 và ngày 29/10/2020 giữa ông C, bà L với bà T, ông M vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông M về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 08/10/2020 và ngày 29/10/2020 giữa ông C, bà L với bà T, ông M vô hiệu và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L, ông C.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà T trả số tiền thuê đất là 16.500.000 đồng (do nguyên đơn tự nguyện rút đơn tại phiên tòa).

Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất xác lập ngày 29/10/2020 đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 12, diện tích 753m², đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre giữa ông C, bà L với bà T, ông M là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M, bà T với Hồ Công C và bà Lê Thị Thu L xác lập ngày 08/10/2020 đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 12, diện tích 753m², đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B điều chỉnh hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C, bà L số vào sổ CS09762, ngày 27/10/2020 đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre. Trong trường hợp không thực hiện thu hồi được, kiến nghị hủy bỏ để cấp lại cho ông M theo đúng quy định của pháp luật.

Bà Đặng Thị T, ông Nguyễn Văn M có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ

quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 12, diện tích 753m² tọa lạc ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre (Có họa đồ kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị T phải liên đới trả lại cho ông Hồ Công C và bà Lê Thị Thu L số tiền là 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không buộc ông M phải có nghĩa vụ liên đới cùng bà T trả cho nguyên đơn số tiền 900.000.000 đồng.

Ngày 11/10/2023, nguyên đơn ông Hồ Công C, bà Lê Thị Thu L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với nguyên đơn, trong trường hợp tuyên hủy hợp đồng thì phải buộc bà T, ông M liên đới trả cho nguyên đơn số tiền 900.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất quá hạn của ngân hàng N1 từ ngày 08/10/2020 cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, ông N trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hai bên tự nguyện giao kết, được công chứng theo đúng quy định, ông M không biết chữ nên có người làm chứng về việc Công chứng viên đọc, giải thích và đã hiểu, đồng ý, điểm chỉ vào hợp đồng nên hợp đồng có hiệu lực. Đối với nhà ở thì hai bên có văn bản thỏa thuận về bán nhà đất, các bên có lấn tay đầy đủ. Bà T cho rằng ông M bị mất năng lực hành vi dân sự, tuy nhiên theo tại thời điểm giao kết hợp đồng thì ông M không bị mất năng lực hành vi, bị đơn muốn thoái thác trách nhiệm là không phù hợp. Trong trường hợp phải tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn trả tiền lãi với mức lãi suất 0,835/tháng.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M giữ nguyên kháng cáo của ông M, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M trình bày: Cấp sơ thẩm buộc ông M có trách nhiệm liên đới là không phù hợp, bởi vì ông M bị đột quỵ năm 2018, mọi sinh hoạt cá nhân đều phụ thuộc vào người thân, đồng thời ông M đã bị mất năng lực hành vi dân sự nên mọi giao dịch đều vô hiệu. Hơn nữa, bà T vay tiền là để tiêu xài cá nhân và trả tiền vay bên ngoài, số tiền này không liên quan đến ông M1 nên ông M1 không có nghĩa vụ liên đới trả nợ. Đối với tiền lãi, do tại cấp sơ thẩm nguyên đơn không có yêu cầu nên việc yêu cầu này là vượt quá nội dung khởi kiện.

Bị đơn bà T không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông M vì ông M1 không có liên quan đến số tiền vay nên không phát sinh có nghĩa vụ liên đới.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát

biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông M với ông C, bà L bị vô hiệu nên nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Đối với số tiền vay và tiền lãi thì đây là khoản nợ phát sinh trong thời kì hôn nhân giữa ông M với bà T, đồng thời ông M, bà T không chứng minh được đây là nợ riêng của bà T nên cấp sơ thẩm buộc ông M có nghĩa vụ liên đới trả nợ là phù hợp. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn M, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hồ Công C, bà Lê Thị Thu L, sửa Bản án sơ thẩm số: 223/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, buộc bà T và ông M có nghĩa vụ liên đới trả cho ông C, bà L 900.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi với mức lãi suất 0,83%/tháng kể từ ngày 27/10/2020.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Hồ Công C, bà Lê Thị Thu L, ông Nguyễn Văn M; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông Nguyễn Văn M chết ngày 24/11/2023, căn cứ Tờ cam kết của bà Đặng Thị T được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực ngày 02/02/2024 thì hàng thừa kế thứ nhất của ông M gồm: Bà Đặng Thị T (vợ) và các con ông Nguyễn Thái P, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Lệ H. Do đó, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M được xác định gồm bà T, ông P, bà D và bà H.

[1.2] Bà Nguyễn Thị Mỹ D là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án phúc thẩm xét xử vắng mặt bà D.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần đất các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế có diện tích 753m² thuộc thửa số 60, tờ bản đồ số 12, trong đó có 100m² đất ở tại nông thôn và 653m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre. Thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Công C và bà Lê Thị Thu L ngày 27/10/2020, tuy nhiên bà T, ông M là người đang quản lý, sử dụng đất.

Bà T, ông M cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên là vô hiệu vì bản chất không có việc chuyển nhượng đất, chỉ có việc vay tiền nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu. Trong khi đó, ông C và bà L cho rằng việc chuyển nhượng đất phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực, không đồng ý với yêu cầu của

bà T, ông M.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2020:

Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng nên đảm bảo về mặt hình thức.

Về nội dung: Trên phần đất tranh chấp có nhà cửa và các công trình kiến trúc khác của ông M, bà T nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng không đề cập đến nên hợp đồng chuyển nhượng có đối tượng không thực hiện được. Về năng lực hành vi của ông M, tại Biên bản làm việc ngày 13/9/2022, Trưởng ấp Đ cho biết *“ông M bị tai biến khoảng đầu năm 2019, khi đi bệnh viện về thì ông M không nói chuyện được, không nghe được, không đi được, sức khỏe không ổn định”* đồng thời theo Giấy ra viện ngày 21/01/2019 của Bệnh viện N2 thì ông M được chuẩn đoán *“Nhồi máu não, di chứng đột quy...”*, đến ngày 01/6/2013 ông M được tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự. Từ đó, có căn cứ cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/10/2020, ông M đã bị đột quy, sức khỏe kém, hạn chế trong giao tiếp nên không đảm bảo về mặt chủ thể khi tham gia giao dịch. Bên cạnh đó, từ khi chuyển nhượng đất và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay nguyên đơn ông C, bà L không có quản lý, canh tác đối với phần đất tranh chấp. Đồng thời, trong quá trình tố tụng, bà T cho rằng xuất phát từ việc vay mượn tiền giữa bà với ông C, bà L nên mới có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông C, bà L hứa khi nào bà có tiền thì sẽ cho chuộc lại nên giao dịch giữa các bên mang bản chất của hợp đồng vay, việc chuyển nhượng đất chỉ nhằm đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên có đối tượng không thực hiện được, chưa đảm bảo về mặt chủ thể khi giao kết, các bên chưa thực hiện việc giao nhận nhà đất, đồng thời mang bản chất của hợp đồng vay tài sản nên cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[2.3] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu có hiệu lực. Trong trường hợp này, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hợp đồng vay có hiệu lực. Do đó, bà T phải có nghĩa vụ trả cho ông C, bà L số tiền vay 900.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh, nguyên đơn yêu cầu mức lãi suất 0,83%/tháng là thấp hơn mức lãi suất bà T trình bày (1.000 đồng/ngày đối với số tiền vay 1.000.000 đồng) nên được chấp nhận. Số tiền lãi được tính từ ngày 27/10/2020 là ngày ông C, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì tại thời điểm này bà T đã nhận đủ 900.000.000 đồng từ nguyên đơn. Số tiền lãi tổng cộng là 350.841.000 đồng $[(46 \text{ tháng } 29 \text{ ngày (từ ngày 27/10/2020 đến ngày 26/9/2024)} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 900.000.000 \text{ đồng})]$. Như vậy, bà T có nghĩa vụ trả lại cho ông C, bà L số tiền gốc và lãi là 1.250.841.000 đồng.

[2.4] Về trách nhiệm liên đới của ông M: Bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh số tiền vay là nợ riêng của bà, đồng thời theo các biên bản lấy ý kiến của bà T trong quá trình tố tụng thì chính bà T đã thừa nhận bà vay tiền để trả nợ Ngân hàng B1 (số tiền vay đầu tiên từ năm 2017, 2018) tại thời điểm vay ông M chưa có quyết định tuyên bố bị mất năng lực hành vi dân sự (Quyết định số

91/2023/QĐST-DS ngày 01/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách). Mặt khác, ông M, bà T vẫn là vợ chồng hợp pháp, khoản nợ phát sinh trong thời kì hôn nhân nên việc ông M phải có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho ông C, bà L là phù hợp với quy định tại Điều 27, Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bà T và ông M có nghĩa vụ liên đới trả nợ là phù hợp. Tuy nhiên, do bản án bị sửa nên buộc ông M có nghĩa vụ liên đới cùng bà T trả số tiền 1.250.841.000 đồng cho ông C, bà L.

[2.5] Phần đất tranh chấp hiện do bà T, ông M cùng con ông bà là ông P đang quản lý nên cấp sơ thẩm không buộc trách nhiệm hoàn trả của bà L, ông C. Đồng thời kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với nội dung bản án tuyên là phù hợp.

Từ những nhận định trên, xét thấy cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do rút yêu cầu khởi kiện, đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp. Tuy nhiên, việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là chưa phù hợp, kháng cáo của ông C, bà L là có căn cứ một phần nên được chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm đối với phần này, buộc ông M và bà T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông C, bà L số tiền 1.250.841.000 đồng. Đối với kháng cáo của ông M2 không có căn cứ nên không được chấp nhận. Đồng thời, hiện nay ông M đã chết nên quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M1 được thực hiện thông qua những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm: Do bản án bị sửa nên án phí sơ thẩm được điều chỉnh tương ứng. Theo đó, buộc ông M, bà T phải có nghĩa vụ chịu 49.525.000 đồng án phí. Tuy nhiên, ông M là người cao tuổi nên được miễn, buộc bà T phải chịu 49.525.000 đồng án phí.

[4.2] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông C, bà L không phải chịu án phí. Kháng cáo của ông M không được chấp nhận nên ông M phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, ông M người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hồ Công C, bà Lê Thị Thu L;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn M;

Sửa Bản án sơ thẩm số: 223/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm

2015; Điều 117, 118, 124, 131, 212, 408, 463, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Công C, bà Lê Thị Thu L về việc yêu cầu bà Đặng Thị T trả số tiền thuê đất là 16.500.000 đồng (do nguyên đơn tự nguyện rút đơn tại phiên tòa).

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị T, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn M.

Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất xác lập ngày 29/10/2020 đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 12, diện tích 753m², đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre giữa ông Hồ Công C, bà Lê Thị Thu L với bà Đặng Thị T, ông Nguyễn Văn M là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị T với Hồ Công C, bà Lê Thị Thu L xác lập ngày 08/10/2020 đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 12, diện tích 753m², tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B điều chỉnh hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hồ Công C, bà Lê Thị L số vào sổ CS09762 ngày 27/10/2020 đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre. Trong trường hợp không thực hiện thu hồi được, kiến nghị hủy bỏ để cấp lại cho ông Nguyễn Văn M (đã chết, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bà Đặng Thị T, ông Nguyễn Thái P, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Lệ H) theo đúng quy định của pháp luật.

Bà Đặng Thị T, ông Nguyễn Văn M (đã chết, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bà Đặng Thị T, ông Nguyễn Thái P, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Lệ H) có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 12, diện tích 753m² tọa lạc ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre (Có họa đồ kèm theo).

Buộc bà Đặng Thị T và ông Nguyễn Văn M (đã chết, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bà Đặng Thị T, ông Nguyễn Thái P, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Lệ H) có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Hồ Công C và bà Lê Thị Thu L số tiền là 1.250.841.000đ (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu tám trăm bốn mươi một nghìn đồng), trong đó tiền gốc 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng), tiền lãi 350.841.000đ (Ba trăm năm mươi triệu tám trăm bốn mươi một nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy

định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[3] Về chi phí tố tụng: Buộc bà Đặng Thị T phải trả lại cho ông Hồ Công C và bà Lê Thị Thu L $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 2.450.000đ (Hai triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn M được miễn.

Buộc bà Đặng Thị T phải chịu 49.525.000đ (Bốn mươi chín triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Buộc ông Hồ Công C và bà Lê Thị Thu L phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền mà ông bà đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006834 ngày 08/4/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. H1 lại cho ông Hồ Công C, bà Lê Thị Thu L số tiền còn lại là 412.500đ (Bốn trăm mười hai nghìn năm trăm đồng).

[4.2] Án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn M được miễn.

Hoàn trả cho ông Hồ Công C, bà Lê Thị Thu L số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000093 và 0000094 cùng ngày 23 tháng 10 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án 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 thỏa 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Chợ Lách;
- Chi cục THADS huyện Chợ Lách;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Ngọc Dũng