TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **158**/2020/DS-PT
Ngày 30 -12 -2020
V/v tranh chấp đòi lại nhà đất cho thuê và tiền thuê nhà; tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dũ

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thành

Ông Nguyễn Văn Toàn

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Tấn Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 105/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2020 về "Tranh chấp đòi lại nhà đất cho thuê và tiền thuê nhà; Tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 133/2020/QĐ-PT ngày 19 tháng 8 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 153/2020/QĐ-PT ngày 14/10/2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 83/QĐPT-DS ngày 04/11/2020; thông báo tiếp tục mở phiên tòa số 2081/TB-TA.TDS ngày 04/12/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Dương Minh C, sinh năm 1978; Địa chỉ cư trú: Số 1, đường H, Khóm 6, Phường 3, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Khánh T, sinh năm 1976, Địa chỉ cư trú: Số 1, đường L, Khóm 3, Phường 2, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy ủy quyền ngày 12/6/2020. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Bạch Sỹ C - Luật sư của Văn phòng luật sư Bạch Sỹ C, Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Lâm Thế D, sinh năm 1961; Địa chỉ cư trú: Số 3, đường C, Khóm X, Phường Y, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1970. Địa chỉ cư trú: Số 1, đường H, Khóm 6, Phường Y, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy ủy quyền ngày 27/8/2020. (Có mặt).

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

+ Ông Lâm Q; Địa chỉ cư trú: Số 3, đường C, Khóm X, Phường Y, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

+ Ông Lâm Thế S; Địa chỉ cư trú: Số 3, đường C, Khóm X, Phường Y, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

+ Bà Chung Thị Bạch M; Địa chỉ cư trú: Số 3, đường C, Khóm X, Phường Y, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

+ Bà Lâm Thị L; Địa chỉ cư trú: Số 3, đường C, Khóm X, Phường Y, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

+ Bà Lâm Thị Tuyết L; Địa chỉ cư trú: Số 3, đường C, Khóm X, Phường Y, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

+ Bà Lâm Thanh T; Địa chỉ cư trú: Số 3, đường C, Khóm X, Phường Y, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

+ Ông Lâm Thế T; Địa chỉ: Số 7/12 Hùng Vương, khóm 2, Phường Y, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

+ Bà Vương Ái N, sinh năm 1982; Địa chỉ cư trú: Số 1 đường H, Khóm X, Phường 1, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vương Ái N: Ông Nguyễn Khánh T, sinh năm 1976; Địa chỉ cư trú: Số 1, đường L, khóm 3, phường 2, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy ủy quyền ngày 12/6/2020. (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Dương Minh C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Ái N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28 tháng 12 năm 2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Dương Minh C có người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Ông Lâm Thế D là con của ông Lâm Q và bà Huỳnh Thị Huỳnh H. Ngày 14/9/2011, ông Q và bà H đã ủy quyền cho ông Lâm Thế D được toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng thửa đất số C, tờ bản đồ số D, diện tích 79,0m^2, tọa lạc Khóm X, Phường Y, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số AC E do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho ông Lâm Q và bà Huỳnh Thị Huỳnh H ngày 14/6/2005.

Căn cứ hợp đồng ủy quyền trên, ngày 14/9/2011 ông C và ông D tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số C, tờ bản đồ số D, diện tích 79,0m^2, tọa lạc Khóm X, Phường Y, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng với giá thỏa thuận là 270.000.000 đồng. Đến ngày 15/9/2011 các bên mới ký thêm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất để chuyển nhượng căn nhà gắn liền với phần đất trên tọa lạc Số 3, đường C, Khóm X, Phường Y, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng với giá 130.000.000 đồng để bổ sung cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2011. Tổng cộng giá trị nhà và đất là 400.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông C đã trả tiền đầy đủ cho ông D. Đến ngày 15/9/2011, ông D đã bàn giao nhà, đất và ông C cũng đã chỉnh lý sang tên phần đất đã nhận chuyển nhượng.

Sau khi chuyển nhượng nhà và đất cho ông C thì ông D thuê lại để ở, hai bên thỏa thuận giá thuê là 2.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 06 tháng, có lập hợp đồng.

Do ông C có nhu cầu sử dụng nên yêu cầu ông D trả lại nhà, đất và trả tiền thuê nhà nhưng ông D không đồng ý.

Nay phía nguyên đơn ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bị đơn ông Lâm Thế D giao trả lại phần đất và căn nhà gắn liền trên đất tọa lạc Số 3, đường C, Khóm X, Phường Y, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng thuộc thửa đất số C, tờ bản đồ số D, diện tích 79m^2, tọa lạc Khóm X, Phường Y, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc ông Lâm Thế D phải trả tiền thuê nhà từ ngày 15/9/2011 đến ngày 25/5/2020 là 08 năm 08 tháng 10 ngày với số tiền 208.660.000 đồng.

Bị đơn ông Lâm Thế D có người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì thực chất không có việc ông D bán nhà đất cho ông C mà cụ thể như sau: Ngày 13/9/2011, ông D vay của ông Dương Minh C số tiền 220.000.000 đồng thỏa thuận lãi suất 6%/tháng, không thỏa thuận thời gian trả. Khi vay thì ông D phải giao cho ông C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cha mẹ ông D là ông Lâm Q và bà Huỳnh Thị Huỳnh H cho ông C để làm tin. Đến ngày 14/9/2011, ông C làm sẵn giấy ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cho ông D, ông Q và bà H cùng ký tên vào tại Phòng công chứng D, ông C nói chỉ để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của ông D chứ thực chất không có việc chuyển nhượng.

Nay phía bị đơn ông D yêu cầu Tòa án hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC E do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho ông Lâm Q và bà Huỳnh Thị Huỳnh H ngày 14/6/2005. Tháng 7 năm 2012 đã được Văn phòng

đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T chỉnh lý sang tên cho ông Dương Minh C và bà Vương Ái N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Q có người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Về nguồn gốc phần tài sản tranh chấp: Căn nhà tọa lạc Số 3, đường C, Khóm X, Phường Y, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng gắn liền với phần đất thuộc thửa đất số C, tờ bản đồ số D, diện tích 79,0m^2 được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Lâm Q và bà Huỳnh Thị Huỳnh H. Phần đất này có từ năm 1970 và ông Lâm Q và vợ là Huỳnh Thị Huỳnh H xây dựng và sinh sống cùng các con trong căn nhà này.

Năm 2011, do con của Lâm Thế D bị bệnh không có tiền nên D mới mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình nói là để cầm cố vay tiền trị bệnh cho con. Sau đó nghe D nói có vay tiền của Dương Minh C số tiền bao nhiêu thì ông Q không biết rõ.

Tháng 9/2011, Chánh có kêu ông Q với vợ là bà H và con là Lâm Thế D cùng ký tên tại Phòng công chứng D. Ông C nói chỉ để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của D. Ông Q cùng vợ cũng tin tưởng thì ký tên chứ không biết nó là giấy ủy quyền hay hợp đồng chuyển nhượng gì hết.

Ông Q khẳng định lại căn nhà và phần đất này là cả gia đình con cái đang sinh sống nên không chuyển nhượng cho ai và cũng không nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông C để bán nhà.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Q rút lại yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 14/9/2011 được Công chứng tại Phòng công chứng D có số công chứng 1755, quyển số III. Chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2011 được Công chứng tại Phòng công chứng D có số công chứng 1756, quyển số III. Có bên chuyển nhượng là Lâm Thế D và bên nhận chuyển nhượng là Dương Minh C.

- Hủy phần chỉnh lý tháng 7/2012 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1941 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp cho ông Lâm Q và bà Huỳnh Thị Huỳnh H ngày 14/6/2005.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Ái N có người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày: Không có ý kiến gì, đồng ý theo ý kiến của nguyên đơn ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S, bà Mai, bà Liễu, bà Loan, bà Thảo có người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bị đơn ông D cũng như lời trình bày và yêu cầu của ông Lâm Q.

Tại Bản án sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 26/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, án sơ thẩm tuyên như sau:

- Căn cứ khoản 3, khoản 9, khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 129, 137, 139, khoản 2 Điều 136 Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ khoản 3, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án.

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Lâm Thế D giao trả lại phần đất và căn nhà gắn liền trên đất tọa lạc Số 3, đường C, Khóm X, Phường Y, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng thuộc thửa đất số C, tờ bản đồ số D, diện tích 79 m^2, tọa lạc Khóm X, Phường Y, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Lâm Thế D phải trả tiền thuê nhà từ ngày 15/9/2011 đến ngày 25/5/2020 là 08 năm 08 tháng 10 ngày với số tiền 208.660.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Q, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2011 được Công chứng tại Phòng công chứng D có số công chứng 1756, quyển số III có bên chuyển nhượng là Lâm Thế D và bên nhận chuyển nhượng là Dương Minh C và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có bên chuyển nhượng là Lâm Thế D và bên nhận chuyển nhượng là Dương Minh C (hợp đồng không ghi ngày tháng và cũng không được công chứng) vô hiệu.

4. Kiến nghị với Ủy ban nhân dân thành phố T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1941 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp cho ông Lâm Q và bà Huỳnh Thị Huỳnh H ngày 14/6/2005 để hủy phần chỉnh lý biến động tháng 7/2012 đã chuyển nhượng hết diện tích 79 m^2 (ODT) cho Dương Minh C và Vương Ái N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng tại Phòng công chứng D có số công chứng 1756, quyển số III ngày 14/9/2011.

5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Q về việc hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 14/9/2011 được Công chứng tại Phòng công chứng D có số công chứng 1755, quyển số III.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên án phí sơ thẩm, chi phí thẩm định, định giá quy định của pháp luật.

Ngày 08/6/2020, ông Dương Minh C và bà Vương Ái N nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Q. Với các lý do:

- Giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa ông C và ông D phù hợp với quy định pháp luật, vì trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông D đã được ông Lâm Q, bà Huỳnh Thị Huỳnh H ủy quyền cho đại diện họ thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C, nên ông D được toàn quyền quyết định việc ký hợp đồng chuyển nhượng, nhận tiền và bàn giao tài sản.

- Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên được thực hiện tại Văn Phòng công chứng D, khi giao dịch hai bên đều tự nguyện, không ai bị ép buộc, hợp đồng được công chứng chứng thực hợp pháp, ông C đã trả tiền chuyển nhượng nhà đất đầy đủ với số tiền 400.000.000 đồng và sau khi hợp đồng được công chứng xong thì ông C đã được thực hiện thủ tục chỉnh lý sang tên đúng quy định.

- Sau khi ký hợp đồng và nhận tiền xong thì ông C còn cho ông D thuê lại nhà, nhiều lần ông C có đến đòi nhà thì ông D có viết cam kết nhiều lần và hứa hẹn sau khi xây dựng nhà xong sẽ trả nhà cho ông C, từ đó ông C khẳng định giao dịch chuyển nhượng nhà, đất là sự thật, không phải giả tạo như nhận định của bản án sơ thẩm.

- Bản án sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của bị đơn cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch giả tạo (vay mượn tiền) là không đúng, xâm phạm lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện cho nguyên đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan Vương Ái N không rút lại đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Q vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập như tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã chấp hành đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo và kháng cáo bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm của nguyên đơn ông Dương Minh C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Ái N, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm để xét xử lại, theo khoản 3 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Vì cấp sơ thẩm đã vi phạm về hình thức là không đưa người tham gia tố tụng ông Lâm Thế T là người có quyền, nghĩa vụ liên quan; Không giải quyết, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là gây bất lợi cho nguyên đơn (Vi phạm cả về hình thức, lẫn nội dung).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo Trích lục khai tử số 104/TLKT-BS ngày 08/9/2020 của Ủy ban nhân dân Phường Y, thành phố T thể hiện bà Huỳnh Thị Huỳnh H, sinh năm 1932 chết ngày 22/12/2016. Đến ngày 30/01/2018, Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trong quá trình giải quyết sơ thẩm vụ án đã đưa chồng và các con của bà H là ông Lâm Q và Lâm Thế S, Lâm Thị L, Lâm Thị Tuyết L, Lâm Thanh T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định tại khoản 6 Điều 68, Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, qua tờ khai quan hệ thừa kế theo pháp luật của bà H do bị đơn cung cấp thể hiện bà H còn có người con tên là Lâm Thế T, sinh năm 1970, hiện trú số 07/12 đường Hùng Vương, Khóm 2, Phường Y, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng.

[1.1] Trong quá trình giải quyết sơ thẩm vụ án theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Q, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Lâm Thế T là người thừa kế của bà H tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót.

[1.2] Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm đã thông báo bổ sung ông T tham gia tố tụng và ông T thống nhất với yêu cầu của ông Q, không có yêu cầu, hay ý kiến gì khác đối lập với bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án (ông Q, ông S, bà L, bà L, bà T, bà) và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

[1.3] Xét thấy, thiếu sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm thì Tòa án cấp phúc thẩm đã bổ sung đầy đủ, căn cứ khoản 2 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nêu lên để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[2] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông bà Lâm Q, Lâm Thế S, Chung Thị Bạch M, Lâm Thị Tuyết L, Lâm Thế T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo và phạm vi xét xử phúc thẩm: Xét đơn kháng cáo đề ngày 08/6/2020 của nguyên đơn ông Dương Minh C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Ái N gửi đến Tòa án nhân dân thành phố T ngày 08/6/2020 là hợp lệ, đúng quy định về người kháng cáo, thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ông C, bà Nhi kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo bổ sung: yêu cầu hủy án sơ thẩm để xét xử lại. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung của Bản án sơ

thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 26/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Sóc Trăng.

[4] Xét kháng cáo của ông C, bà Nhi yêu cầu sửa bản án sơ thẩm và kháng cáo bổ sung yêu cầu hủy án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn ông D giao trả lại phần đất và căn nhà gắn liền trên đất tọa lạc Số 3, đường C, Khóm X, Phường Y, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng thuộc thửa đất số C, tờ bản đồ số D, diện tích 79m^2, tọa lạc Khóm X, Phường Y, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng và buộc ông D phải trả tiền thuê nhà từ ngày 15/9/2011 đến ngày 25/5/2020 là 08 năm 08 tháng 10 ngày với số tiền 208.660.000 đồng. Đồng thời, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Q về việc tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2011 và hủy phần chỉnh lý biến động sang tên cho ông C, bà Nhi tháng 7/2012 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1941.

[5] Nhận thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2011 được Công chứng tại Phòng công chứng D có số công chứng 1756, quyển số III, có bên chuyển nhượng là Lâm Thế D, bên nhận chuyển nhượng là Dương Minh C, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có bên chuyển nhượng là Lâm Thế D, bên nhận chuyển nhượng là Dương Minh C (không ghi ngày tháng và cũng không được công chứng) có đủ căn cứ xác định là giả tạo, do không xác định được giá chuyển nhượng, không xác định được bị đơn có nhận được số tiền chuyển nhượng như nguyên đơn trình bày là không chính xác.

[5.1] Cụ thể, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2011 ghi giá hợp đồng chuyển nhượng là 270.000.000 đồng, sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật thì bên B sẽ thanh toán đầy đủ tiền, việc thanh toán do hai bên tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật (bút lục số 28). Đến ngày 15/9/2011, có biên nhận tiền thể hiện ông D nhận số tiền 270.000.000 đồng (bút lục số 180) là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

[5.2] Đến tháng 7/2012, một năm sau văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố T chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng.

[5.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (không ghi ngày tháng) ghi giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, ngay khi ký hợp đồng bên B thanh toán cho bên A 335.000.000 đồng, số tiền còn lại thanh toán ngay sau khi hoàn tất thủ tục sang tên theo quy định pháp luật và bàn giao nhà (bút lục số 09). Trong ngày 15/9/2011 có biên nhận thể hiện ông D nhận số tiền 335.000.000 đồng và ngày 20/11/2011 nhận thêm số tiền 15.000.000 đồng (bút lục số 10) là nhiều hơn so với các giá chuyển nhượng ghi trong các hợp đồng chuyển nhượng mà nguyên đơn cung cấp, phía nguyên đơn

cũng không lý giải được lý do giao cho bị đơn ông D số tiền nhiều hơn như trên là không phù hợp.

[6] Bên cạnh đó, xem xét việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trên là không có cơ sở pháp lý. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có bên chuyển nhượng là Lâm Thế D, bên nhận chuyển nhượng là Dương Minh C không ghi ngày tháng và cũng không được công chứng hoặc chứng thực là không đúng theo quy định tại Điều 450 Bộ luật dân sự 2005 quy định *"hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực [...]"*. Xét về quyền sở hữu, ông Lâm Thế D cũng không có quyền định đoạt để chuyển nhượng căn nhà Số 3, đường C, Khóm X, Phường Y, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng trên thửa đất số C cho ông Dương Minh C. Vì giấy ủy quyền của ông Lâm Q và bà Huỳnh Thị Huỳnh H chỉ ủy quyền cho ông D toàn quyền quyết định về quyền sử dụng đất, không ủy quyền về tài sản trên đất (nhà), cho nên ông D lập thủ tục chuyển nhượng luôn căn nhà trên đất là vô hiệu.

[7] Trong khi bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Q thì trình bày không có chuyển nhượng nhà đất cho nguyên đơn và không có nhận tiền chuyển nhượng từ nguyên đơn mà do bị đơn ông D có vay của nguyên đơn số tiền 220.000.000 đồng. Và trên thực tế bị đơn ông D, ông Q cùng gia đình cũng hoàn toàn không bàn giao căn nhà trên cho ông C mà vẫn ở, quản lý sử dụng liên tục cho đến nay. Cho nên hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[8] Như đã phân tích ở mục nêu trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-9-2011 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (không ghi ngày tháng) giữa ông D với ông C là vô hiệu. Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì do các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ ngày ký hợp đồng và các bên phải khôi phục tình trạng ban đầu, nên hợp đồng thuê nhà ở ngày 15/9/2011 cũng không có giá trị pháp lý.

[8.1] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm đã động viên thuyết phục nhiều lần, giải thích cho nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng các đương sự đều khẳng định không yêu cầu. Cho nên, tòa án cấp sơ thẩm tách phần yêu cầu tiền vay, xử lý hợp đồng vô hiệu thành vụ án khác là hoàn toàn phù hợp và có căn cứ.

[9] Xét hợp đồng cho thuê tài sản (căn nhà), mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bị vô hiệu. Tuy nhiên, sau khi ký kết các hợp đồng nêu trên, ông C và ông D tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà ngày 15/9/2011 mỗi tháng 2.000.000 đồng. Xét trên thực tế các bên đã làm các thủ tục bàn giao nhà, đất, các đương sự đều thống nhất giá cho thuê 2.000.000đ/tháng, từ ngày 15/9/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm là 08 năm 08 tháng 10 ngày số tiền là 208.660.000 đồng, sự thỏa thuận này của các đương sự

là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Cho nên, kháng cáo của nguyên đơn Chánh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nhi là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đòi lại nhà, đất và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hủy các hợp đồng chuyển nhượng trên và hủy phần chỉnh lý biến động tháng 7/2012 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H1941 do ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Sóc Trăng cấp cho ông Lâm Q và bà Huỳnh Thị Huỳnh H vào ngày 14/6/2005 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[11] Đối với kháng cáo yêu cầu buộc ông Lâm Thế D trả tiền thuê nhà là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Xét thấy không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ái Nhi về yêu cầu trả lại nhà, đất và hủy án sơ thẩm.

[13] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần về yêu cầu trả tiền thuê nhà; đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[13] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại khoản 2 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, do Hội đồng xét xử phúc thẩm sữa Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Dương Minh C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Ái N về yêu cầu tiền thuê nhà.

2. Sữa bản án sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 26/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ khoản 3, khoản 9, khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 129, 137, 139, khoản 2 Điều 136 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ khoản 3, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Lâm Thế D giao trả lại phần đất và căn nhà gắn liền trên đất tọa lạc Số 3, đường C, Khóm X, Phường Y, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng thuộc thửa đất số C, tờ bản đồ số D, diện tích 79m2, tọa lạc Khóm X, Phường Y, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng.

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Lâm Thế D phải trả tiền thuê nhà từ ngày 15/9/2011 đến ngày 25/5/2020 là 08 năm 08 tháng 10 ngày với số tiền 208.660.000 đồng.

Kể từ ngày ông C có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án ông D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền tương ứng với thời giam chậm trả.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Q tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2011 được Công chứng tại Phòng công chứng D có số công chứng 1756, quyển số III có bên chuyển nhượng là Lâm Thế D và bên nhận chuyển nhượng là Dương Minh C và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có bên chuyển nhượng là Lâm Thế D và bên nhận chuyển nhượng là Dương Minh C (hợp đồng không ghi ngày tháng và cũng không được công chứng) vô hiệu.

- Kiến nghị với Ủy ban nhân dân thành phố T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1941 do ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Sóc Trăng cấp cho ông Lâm Q và bà Huỳnh Thị Huỳnh H vào ngày 14/6/2005 để hủy phần chỉnh lý biến động tháng 7/2012 đã chuyển nhượng hết diện tích 79m2 (ODT) cho Dương Minh C và Vương Ái N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng tại Phòng công chứng D có số công chứng 1756, quyển số III ngày 14/9/2011.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Q về việc hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 14/9/2011 được Công chứng tại Phòng công chứng D có số công chứng 1755, quyển số III.

- Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn ông Dương Minh C phải chịu án phí không có giá ngạch 600.000 đồng. Sau khi trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 3.600.000 đồng theo biên lai số 0000152 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000151 cùng ngày 15/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T. Ông C được nhận lại số tiền 3.300.000 đồng.

Bị đơn ông Lâm Thế D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.433.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Q thuộc trường hợp được miễn nộp án phí theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Ông Dương Minh C phải nộp toán bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 1.150.000 đồng. Ông C đã nộp xong.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Dương Minh C và bà Vương Ái N không phải chịu. Ông C, bà Nhi được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp mỗi người 300.000 đồng, tổng cộng là 600.000 đồng theo các biên lai thu số 0004388 ngày 15/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

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

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, Điều 7, Điều 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Dũ