| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH LONG AN** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 423/2022/DS-PT
Ngày 27-12-2022
V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng, Hợp đồng thuê nhà, hủy chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Trịnh Thị Phúc

*Các Thẩm phán* Ông Trần Tấn Quốc

Ông Nguyễn Phước Thanh.

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12, 20, 27 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 412/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà, hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 166/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Đức H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 419/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Lê Minh T, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: ấp 5, xã Đức H Đ, huyện Đức H, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm: 1994. Địa chỉ: 33/1 Ô6, khu B, thị trấn Hậu N, huyện Đức H, tỉnh Long An. Hợp đồng ủy quyền ngày 08/12/2022 (có mặt).

*2. Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1987 (có yêu cầu phản tố)

Địa chỉ: ấp 1, xã Đức H Đ, huyện Đức H, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại cấp phúc thẩm*: Ông Phạm Quốc S, sinh năm 1981. Địa chỉ: ấp Voi L, thị trấn Bến L1, huyện Bến L1, tỉnh Long An. Hợp đồng ủy quyền ngày 17/11/2022 (có mặt).

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

3.1. Bà Quách Thị Mỹ C, sinh năm 1988 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 1, xã Đức H Đ, huyện Đức H, tỉnh Long An.

3.2. Bà Võ Thị Lan T, sinh năm 1959 (có mặt)

3.3. Ông Lê Minh T2, sinh năm 1985 (xin vắng mặt)

3.4. Cháu Lê Thị Thanh T3, sinh năm 2004 (xin vắng mặt)

3.5. Cháu Lê Thanh T4, sinh năm 2007

Người đại diện hợp pháp cho cháu Tùng: Ông Lê Minh T, sinh năm 1981 (có mặt).

3.6. Bà Trương Thị D, sinh năm 1983 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp 5, xã Đức H Đ, huyện Đức H, tỉnh Long An.

3.7. Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L2

Địa chỉ: ấp 1, xã Đức H Đ, huyện Đức H, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L2 – Trưởng Văn phòng (xin vắng mặt)

- *Người kháng cáo*: Bị đơn Ông Nguyễn Văn B.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 25/9/2021 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn Ông Lê Minh T trình bày:*

Ngày 01/4/2021, ông có thế chấp cho Ông Nguyễn Văn B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 179637 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông vào ngày 27/11/2020 đối với thửa đất 1571, tờ bản đồ số 16, diện tích 397m$^2$, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã Đức H Đ, huyện Đức H, tỉnh Long An để vay số tiền 1.000.000.000đồng, hai bên thỏa thuận miệng lãi suất là 3%/tháng, ông B có viết giấy tay ghi nội dung *"Bằng khoán 1-4-20 (1 tỷ), lấy trước 30tr tháng"*. Để đảm bảo cho khoản vay trên, hai bên không ký Hợp đồng vay tiền mà ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L2 công chứng cùng ngày. Giá trị chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng là 30.000.000đồng để đóng thuế thấp. Sau khi ký Hợp đồng, ông B chỉ giao cho ông số tiền là 920.000.000đồng (trừ tiền lãi là 30.000.000đồng và tiền dịch vụ là 50.000.000đồng).

Cũng trong ngày 01/4/2021, ông B yêu cầu ông ký Hợp đồng thuê nhà, nội dung ông thuê lại 01 căn nhà cấp 4 trên khuôn viên đất là 397m$^2$, thuộc thửa đất số 1571, tờ bản đồ số 16, địa chỉ tại ấp 5, xã Đức H Đ, huyện Đức H, tỉnh Long An, tiền thuê là 3.000.000đồng/tháng, thời hạn thuê 6 tháng, đóng tiền vào ngày 1 tây hàng tháng.

Ngày 17/4/2021, ông B có viết giấy tay, đồng ý cho ông mua lại thửa đất trên bằng số tiền mà ông đã bán cho ông B trong thời gian 6 tháng, phía dưới góc trái tờ giấy này có ghi: *"số tiền là 1 tỷ đồng, không lời lãi trong vòng 6 tháng"*. ông B có ký tên.

Tuy nhiên, khi chưa hết thời hạn 6 tháng thì ngày 01/6/2021, ông B đã làm thủ tục để đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ tháng 6 đến tháng 8/2021, ông có gặp ông B đề nghị được mua lại thửa đất trên nhưng ông B không đồng ý.

Trên thửa đất 1571 có 01 căn nhà cấp 4 là tài sản chung giữa ông và Bà Trương Thị D, ông và bà D đã ly hôn nhưng chưa giải quyết về phần tài sản chung. Hiện nhà và đất do ông cùng 02 con là Lê Thị Thanh T3 và Lê Thanh T4 đang sinh sống.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông và ông B được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L2 công chứng số 2706, quyển số 04/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2021.

- Hủy chỉnh lý biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Ông Nguyễn Văn B đối với thửa đất 1571, tờ bản đồ số 16.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê nhà được lập ngày 01/4/2021 giữa ông và ông B.

Trước yêu cầu phản tố của ông B thì ông không đồng ý toàn bộ.

*Bị đơn Ông Nguyễn Văn B do bà Lê Thị H đại diện tại cấp sơ thẩm trình bày:*

Do quen biết nên ông B có nhận chuyển nhượng của ông T thửa đất 1571, tờ bản đồ số 16, và 01 căn nhà cấp 4 trên đất, tọa lạc tại xã Đức H Đ, huyện Đức H, tỉnh Long An với giá 1.000.000.000đồng, hai bên có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L2 công chứng ngày 01/4/2021. Tuy nhiên, giá trị ghi trong Hợp đồng chỉ có 30.000.000 đồng để đóng thuế thấp. ông B đã giao cho ông T số tiền 1.000.000.000đồng, có lập biên bản nhận tiền cùng ngày và ông B đã làm thủ tục để đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. ông T đã giao đất cho ông B tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không lập biên bản bàn giao đất. Hiện trạng trên thửa đất nhận chuyển nhượng có 01 căn nhà cấp 4.

Cũng trong ngày 01/4/2021, ông B cho ông T thuê lại căn nhà cấp 4 trên diện tích khuôn viên đất là 397m$^2$, thuộc thửa đất số 1571, tờ bản đồ số 16, hai bên có lập Hợp đồng thuê nhà cùng ngày, giá thuê là 3.000.000đồng/tháng, thời hạn thuê 6 tháng, đóng tiền vào ngày 1 tây hàng tháng.

Sau khi thuê, ông T đóng cho ông B được 2 tháng tiền nhà là tháng 4 và tháng 5/2021 với số tiền là 6.000.000đồng. Từ ngày 01/6/2021 cho đến nay, ông T không đóng tiền nhà cho ông B. Ngày 01/10/2021 thì hết thời hạn thuê, nhưng ông T cũng không thanh toán tiền thuê nhà hay trả lại nhà cho ông B.

Ngày 01/6/2021 thì ông B đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức H chỉnh lý sang tên cho ông B đứng tên.

Ngày 17/4/2021, ông B có viết giấy tay, đồng ý cho ông T mua lại thửa đất trên trong thời gian 6 tháng, với số tiền là 1 tỷ đồng, không lời lãi trong vòng 6 tháng. Tuy nhiên nay thời hạn ông B cho ông T mua lại nhà đất đã hết, tiền thuê nhà ông T cũng không trả, trong quá trình thuê hai bên mâu thuẫn vì ông T không thanh toán tiền thuê như thỏa thuận. Tháng 12/2021 gia đình ông T đến nhà ông B để xin mua lại nhà đất với giá gốc, nhưng do hai bên xảy ra xô xát nên ông B không đồng ý bán lại nữa.

Nhà đất ông B mua bán rõ ràng, giấy tờ pháp lý đầy đủ, giá cả thỏa thuận mua bán tự nguyện, tiền ông T đã nhận, việc mua bán đã hoàn thành, sau đó ông B cũng đã cho ông T thuê lại nhà đất.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông B không đồng ý. Việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông B với ông T là hợp pháp và ông B cũng không cho ông T vay khoản tiền nào mà chỉ xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường

hợp Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng nêu trên, ông B cam kết không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu trong vụ kiện này.

Riêng giấy tay ghi nội dung:*"Bằng khoán 1-4-20 (1 tỷ), lấy trước 30tr tháng* không thể hiện nội dung trong tờ giấy này có liên quan đến việc vay tiền của ông T, hơn nữa ngày trong giấy ghi ngày 01/4/2020, trong khi giao dịch mua bán nhà đất giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện vào ngày 01/4/2021. Nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh là tờ giấy này liên quan đến việc vay giữa nguyên đơn và bị đơn. Nguyên đơn xuất trình bản phô tô các nội dung tin nhắn, nhưng những nội dung nhắn tin không thể hiện có việc vay tiền, chỉ thể hiện việc mua lại nhà đất và các giấy tờ này không đủ điều kiện là chứng cứ chứng minh.

Nay ông B có yêu cầu phản tố:

- Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà được xác lập ngày 01/4/2021 giữa ông T và ông B.

- Yêu cầu ông T trả lại tài sản thuê là 01 căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 1571, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp 5, xã Đức H Đ, huyện Đức H, tỉnh Long An.

- Yêu cầu ông T trả tiền thuê nhà cho ông B từ ngày 01/6/2021 đến ngày 01/9/2022 với số tiền 42.000.000đồng (14 tháng x 3.000.000đồng/tháng).

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:*

*1. Bà Võ Thị Lan T trình bày:* Bà là mẹ của Ông Lê Minh T. Bà xác định bà không đóng dùm tiền thuê nhà cho con bà. Do ông B gây áp lực, bà sợ con bà bị ông B đánh nên có giao cho ông B số tiền 6.000.000đồng. Trước đây, bà trình bày đóng dùm ông T tiền thuê nhà cho ông B là do nhầm lẫn.

*2. Ông Lê Minh T2 trình bày:* Ông là chủ sử dụng thửa đất 1570, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp 5, xã Đức H Đ, huyện Đức H, tỉnh Long An và hiện đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên, giáp ranh thửa đất của ông là thửa đất 1571, tờ bản đồ số 16 của Ông Lê Minh T. Trong quá trình sử dụng đất, ông T có lấn sang thửa đất 1570 của ông. Tuy nhiên, ông không có ý kiến gì về sự việc này. Nếu có tranh chấp, ông sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác. Do bận công việc nên ông xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

*3. Cháu Lê Thị Thanh T3 trình bày:* Cháu là con của Ông Lê Minh T. Cháu thống nhất lời khai của ông T và không có ý kiến hay yêu cầu gì khác. Do bận công việc, học tập nên cháu xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

*4. Bà Quách Thị Mỹ C trình bày:* Tháng 4/2021, vợ chồng bà mua nhà đất tại thửa 1571, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp 5, xã Đức H Đ của Ông Lê Minh T. Giấy tờ giao dịch do ông B thực hiện. Sau đó, ông B cho ông T thuê căn nhà trên để ở, thời hạn thuê là 6 tháng. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không đồng ý. Do bận công việc nên bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

*5. Bà Trương Thị D trình bày:* Nguyên trước đây bà có kết hôn với Ông Lê Minh T nhưng đã ly hôn theo Bản án số 119/2014/HNGĐ-ST ngày 07/7/2014 của Tòa án nhân dân huyện Đức H. Bà và ông T được cha mẹ tặng cho thửa đất 1571, tờ bản đồ số 16, trên đất, bà và ông T có xây dựng căn nhà có giá trị 500.000.000đồng vào năm 2008, tuy nhiên tại bản án ly hôn xác định đây là tài sản chung chưa giải quyết. Nay ông T và ông B tranh chấp với nhau, vì đây là tài sản chung giữa bà và ông T chưa

chia nên việc chuyển nhượng của ông T và ông B, bà không đồng ý. Tuy nhiên, bà xác định bà không tranh chấp và không có yêu cầu gì. Nếu có tranh chấp thì bà sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác. Do bận công việc nên bà xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

*6. Tại Văn bản số 18 ngày 26/01/2022, Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L2 do ông Nguyễn Văn L2 – Trưởng văn phòng đại diện trình bày:* Tại thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2021 giữa ông T và ông B, Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L2 đã tuân thủ đúng và đủ quy định về trình tự, thủ tục công chứng, đã lắng nghe yêu cầu của người yêu cầu công chứng, đã giải thích quyền, nghĩa vụ giữa các bên, đã giải thích rõ hậu quả pháp lý cho từng bên nghe nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên Văn phòng xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Các đương sự thống nhất với kết quả đo đạc, định giá theo Mảnh trích đo địa chính số 198-2022 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa thực hiện ngày 23/5/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức H duyệt ngày 26/5/2022 và Chứng thư thẩm định giá số 222/08/08/2022/TĐG LA-BĐS ngày 09/8/2022 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số* 1662022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022, Toà án nhân dân huyện Đức H đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Lê Minh T về việc "*Tranh chấp Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng thuê nhà, hủy chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* với Ông Nguyễn Văn B .

1.1. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa Ông Lê Minh T và Ông Nguyễn Văn B được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L2 công chứng số 2706, quyển số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2021, đối với thửa đất 1571, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã Đức H Đ, huyện Đức H, tỉnh Long An.

1.2. Ông Lê Minh T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 1571, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã Đức H Đ, huyện Đức H, tỉnh Long An.

(Vị trí tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng thửa đất trên được thể hiện tại theo Mảnh trích đo địa chính số 198-2022 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa thực hiện ngày 23/5/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức H duyệt ngày 26/5/2022)

Ông Nguyễn Văn B có trách nhiệm nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 179637, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho Ông Lê Minh T vào ngày 27/11/2020 đối với thửa đất 1571, tờ bản đồ số 16, diện tích 397m$^2$, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức H chỉnh lý sang tên cho ông B vào ngày 01/6/2021.

Trường hợp Ông Nguyễn Văn B không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ông Lê Minh T được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Ông Nguyễn Văn B. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

1.3. Vô hiệu Hợp đồng thuê nhà được lập ngày 01/4/2021 giữa Ông Lê Minh T và Ông Nguyễn Văn B.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Nguyễn Văn B về việc:

2.1. Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà được xác lập ngày 01/4/2021 giữa ông T và ông B.

2.2. Yêu cầu ông T trả lại tài sản thuê là 01 căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 1571, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp 5, xã Đức H Đ, huyện Đức H, tỉnh Long An.

2.3. Yêu cầu ông T trả tiền thuê nhà cho ông B từ ngày 01/6/2021 đến ngày 01/9/2022 với số tiền 42.000.000đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc Ông Nguyễn Văn B phải chịu 24.000.000đồng. ông T đã tạm nộp toàn bộ. Do đó, buộc ông B phải hoàn trả lại cho ông T số tiền trên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án 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.

4. Về án phí: Buộc Ông Nguyễn Văn B phải chịu 2.700.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 1.200.000đồng tạm ứng án phí đã nộp (gồm 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0009520; 300.000đồng theo Biên lai thu số 0009522; 600.000đồng theo Biên lai thu số 0009521; cùng ngày 14/01/2022) của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức H, tỉnh Long An. ông B còn phải nộp tiếp 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho Ông Lê Minh T 600.000đồng tạm ứng án phí đã nộp (gồm 300.000đồng theo Biên lai thu số 0009063, ngày 24/11/2021; 300.000đồng theo Biên lai thu số 0011671 ngày 26/8/2022) của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức H, tỉnh Long An.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 27/9/2022 bị đơn Ông Nguyễn Văn B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm cải sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện. Bị đơn không rút yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phần tranh luận:

Ông S đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông B không tranh luận, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B.

Bà C đại diện theo ủy quyền của ông T không tranh luận, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến*:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của ông B được làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân

thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Văn B:

Căn cứ vào bản vẽ ngày 26/5/2002 có trong hồ sơ thể hiện thửa 1571 có diện tích là 397m$^2$, hiện trạng sử dụng đất là 398,1m$^2$. Trên đất có nhà diện tích 106,7m$^2$, mái che, diện tích 20,9m$^2$, nhà phụ diện tích 11,1m$^2$, nhà vệ sinh, diện tích 3,2m$^2$,...Thực tế trong nhà có hai con của ông T là Cháu Lê Thanh T4 và Lê Thị Thanh T3 cùng sinh sống với ông T, ông T không có giao nhà và đất cho ông B.

Việc ông B làm giấy tay hứa hẹn trong vòng 06 tháng sẽ cho ông T nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất với giá 1.000.000.000đồng là một chứng cứ để có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay như lời trình bày của ông T bởi lẽ ông B bỏ ra số tiền 1.000.000.000đồng nhưng chấp nhận làm thủ tục sang tên lại quyền sử dụng đất cho ông T bằng giá gốc trong 6 tháng. Hơn nửa chưa đến 6 tháng thì ông B đã gửi hồ sơ chỉnh lý sang tên của ông B cho nên việc ông B đã làm cũng không phù hợp theo lời lẽ ông trình bày ở đơn kháng cáo là chấp nhận chờ đợi cho anh Thành thời gian mua lại. Ngoài ra các chứng cứ Zalo lại thể hiện những trao đổi của hai bên về việc đòi giá miếng đất quá cao càng chứng tỏ tờ giấy ông B viết cho ông T và nội dung ông B kháng cáo không thống nhất. Mặt khác hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã ký kết tại Phòng công chứng không thể hiện có tài sản trên đất, trong khi trên đất còn căn nhà gia đình ông T đang sinh sống nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay.

Phía ông B cho rằng giữa hai bên có làm giấy Hợp đồng thuê nhà 1/4/2021 để nói rằng ông B đã mua đất và nhà của ông T. Nhận thấy tại thời điểm 1/4/2021 ông B chưa là chủ sở hữu của nhà đất nêu trên bởi lẽ theo Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015, khoản 7 Điều 95 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất Đai 2013, thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính tại Văn phòng đăng ký đất đai. ông B chưa được cơ quan có thẩm quyền xác lập quyền sở hữu, do đó chứng cứ giấy Hợp đồng thuê nhà 1/4/2021 mà bên bị đơn đưa ra không có giá trị pháp lý để xem xét.

Từ những phân tích trên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông B, giữ y bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

***Về thủ tục tố tụng:***

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

***Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo của ông B:***

[3] Ngày 01/4/2021 ông T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B đối với thửa đất số 1571, tờ bản đồ số 16, loại đất trồng cây lâu năm, diện

tích theo giấy là 397m$^2$, tại xã Đức H Đ, huyện Đức H, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000đồng để đóng thuế thấp. Tuy nhiên theo giấy biên nhận ngày 01/4/2021 (bút lục 72) thể hiện giá chuyển nhượng là 1 tỷ đồng và ông T ký tên đã nhận đủ 1 tỷ đồng.

[4] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T được cấp ngày 27/11/2020 đối với thửa đất số 1571 là cấp cho cá nhân ông T (ông T đã ly hôn với bà D ngày 07/7/2014 - trước khi ông T được cấp giấy) nên ông T có quyền định đoạt và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà D.

[5] Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Đức H cấp cho ông T, ông T chỉ được công nhận quyền sử dụng đất còn tài sản trên đất chưa được công nhận quyền sở hữu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 01/4/2021 đối với thửa đất 1571 ghi "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản)" là phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, đúng quy định của pháp luật. Mặc dù, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi tài sản là căn nhà trên đất, tuy nhiên trong cùng ngày 01/4/2021 ông T ký hợp đồng thuê lại căn nhà trên thửa đất 1571, giá thuê nhà là 3.000.000đồng/tháng, thời hạn thuê là 6 tháng. Tại phần 4 của hợp đồng thuê nhà ông T cam kết "*Nếu bên thuê (ông T) không đóng tiền thuê nhà theo thỏa thuận 1 tây hàng tháng thì bên cho thuê (ông B) được quyền chấm dứt hợp đồng và lấy lại nhà. Còn về vật dụng sinh hoạt cá nhân thì bên thuê nhà tự dọn, nếu bên thuê nhà không chịu dọn thì bên cho thuê nhà mướn người dọn và tiền mướn người dọn bên thuê nhà phải chịu phần tiền đó*". ông T thừa nhận chữ ký trong hợp đồng thuê nhà ngày 01/4/2021 (bút lục 73) là của ông T. Như vậy, có đủ cơ sở xác định ông T đã bán căn nhà này cùng với quyền sử dụng đất cho ông B.

[6] Tại thời điểm ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1571 cho ông B thì ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất không bị tranh chấp hay kê biên để đảm bảo thi hành án và còn trong thời hạn sử dụng theo Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Đến ngày 01/6/2021 ông B đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức H cập nhật chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông B được công nhận hiệu lực.

[7] ông T và đại diện Viện kiểm sát cho ông B viết giấy đồng ý cho ông T mua lại thửa đất trên trong 6 tháng không tính lời lãi là căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả cách để che đậy hợp đồng vay là không có cơ sở vì nếu ông B cho ông T vay thì không có lý do gì ông B không tính lãi. Mặc dù, ông B đã chỉnh lý sang tên trước hạn 6 tháng nhưng trong cam kết ngày 01/4/2021 thể hiện ông B đồng ý cho ông T mua lại nhà đất trên chứ không phải không được sang tên trong thời hạn 6 tháng. Hết thời hạn 6 tháng ông T vẫn không mua lại thửa đất trên và không trả tiền thuê nhà cho ông B nên hai bên xảy ra tranh chấp. ông T trình bày từ tháng 6 đến tháng 8 ông T có gặp ông B để mua lại thửa đất trên nhưng ông B không đồng ý, tuy nhiên ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh có gặp ông B để mua lại thửa đất trên trong thời hạn 6 tháng.

[8] ông T cung cấp tờ giấy có nội dung:

Bằng khoán 1-4-20 (1tỷ) lấy trước 30tr tháng

Xe 29-3-21 (200) 10tr tháng (lấy sau)

4-4-21 (600) 5tr
5678910

4-4-21 (400) 10tr
56789

ông T cho rằng tờ giấy này là ông B viết cho ông T và dòng chữ Bằng khoán 1-4-20 (1 tỷ) lấy trước 30tr là số tiền ông B cho ông T vay 1 tỷ, lấy trước 1 tháng tiền lãi là 30.000.000đồng và thế chấp bằng khoán. Xét thấy, nội dung trong tờ giấy trên không thể hiện ông B viết cho ông T và cũng không có chữ ký xác nhận của ông B và ông T, giấy này ghi ngày 1-4-20, trong khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/4/2021, phía ông T cho rằng ghi nhầm năm 2021 thành 2020 là không có cơ sở vì bên dưới dòng chữ còn có các nội dung khác và phù hợp về trình tự thời gian.

[9] Ngoài ra, ông T còn cung cấp các tin nhắn qua zalo giữa ông T và ông B, nhưng nội dung các tin nhắn này thể hiện ông B đã nhiều lần yêu cầu ông T giao nhà đất, không có nội dung nào yêu cầu ông T trả nợ vay. Việc ông T cho rằng chỉ vay tiền của ông B và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông B không thừa nhận có cho ông T vay tiền. ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc vay tiền, thời hạn vay, lãi suất và quá trình vay đã tiền lãi cho ông B, nên không có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 01/4/2021 giữa ông T với ông B là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay.

[10] Như nhận tại phần trên có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông T và ông B có hiệu lực, do đó ông B yêu cầu ông T trả tiền thuê nhà từ ngày 01/6/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là có cơ sở chấp nhận. Quá trình giải quyết vụ án bên ông T cũng thừa nhận có trả tiền thuê nhà cho ông B được 2 tháng (tháng 4 và tháng 5 năm 2021), như vậy ông B yêu cầu ông T trả tiền thuê nhà từ tháng 6 năm 2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là có căn cứ. Từ tháng 6 năm 2021 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 15/9/2022) là 15 tháng, mỗi tháng 3.000.000đồng thành tiền là 45.000.000đồng.

[11] Từ những nhận định trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B. Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đức H.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông T phải chịu: 300.000đồng do yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận; 300.000đồng do yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà của ông B được chấp nhận; 2.250.000đồng đối với số tiền thuê nhà phải trả cho ông B. ông B được hoàn trả tạm ứng án phí.

[13] Về chi phí tố tụng là 24.000.000đồng, do yêu cầu khởi kiện của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu toàn bộ theo Điều 157, 165 Bộ luật tố tung dân sự năm 2015. Số tiền này ông T đã nộp đủ và chi xong.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết 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.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Văn B;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 166/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Đức H, tỉnh Long An.

Căn cứ các điều 5, 26, 35, 39, 147, 148, 271, 273, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 116, 117, 119, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 100, 169, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Lê Minh T đối với Ông Nguyễn Văn B về việc vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng thuê nhà, hủy chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Nguyễn Văn Bích đối với Ông Lê Minh T về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/4/2021 giữa ông T với ông B; Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà được xác lập ngày 01/4/2021 giữa ông T và ông B; Yêu cầu ông T trả lại tài sản thuê là căn nhà cấp 4 và thửa đất số 1571, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp 5, xã Đức H Đ, huyện Đức H, tỉnh Long An; Yêu cầu ông T trả tiền thuê nhà cho ông B từ ngày 01/6/2021 đến ngày 01/9/2022.

3. Buộc Ông Lê Minh T, Lê Thị Thanh T3, Lê Thanh T4 phải di dời tài sản cá nhân để giao trả nhà đất cho Ông Nguyễn Văn B.

4. Vị trí tứ cận, loại đất, loại đất và căn nhà trên đất được thể hiện tại theo Mảnh trích đo địa chính số 198-2022 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa thực hiện ngày 23/5/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức H duyệt ngày 26/5/2022. Mảnh trích đo được kèm theo bản án này.

5. Ông Lê Minh T, Lê Thị Thanh T3, Lê Thanh T4 được lưu cư trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày 27/12/2022.

6. Buộc Ông Lê Minh T, Lê Thị Thanh T3, Lê Thanh T4 phải trả tiền thuê nhà cho ông B với số tiền là 45.000.000đồng.

7. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, định giá là 24.000.000đồng. Buộc Ông Lê Minh T phải chịu toàn bộ, ông T đã đủ và chi xong.

8. Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Minh T phải chịu: 600.000đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 2.250.000đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp 600.000đồng (gồm 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0009063, ngày 24/11/2021; 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0011671 ngày 26/8/2022) của Chi

cục Thi hành án Dân sự huyện Đức H, tỉnh Long An sang án phí. ông T còn phải nộp tiếp số tiền 2.250.000đồng.

Hoàn trả cho Ông Nguyễn Văn B số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.200.000đồng (gồm 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0009520; 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0009522; 600.000 đồng theo Biên lai thu số 0009521 cùng ngày 14/01/2022) của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức H, tỉnh Long An.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn B không phải chịu, hoàn trả cho ông B 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000015 ngày 27/9/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức H, tỉnh Long An.

11. 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 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 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.

11. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

N***ơi nhận:***
- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức H;
- Chi cục THADS huyện Đức H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Trịnh Thị Phúc**

**Các Thẩm phán**

**Trần Tấn Quốc - Nguyễn Phước Thanh**

**Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà**

**Trịnh Thị Phúc**