

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 55/2023/DS-PT

Ngày 20-02-2023

V/v tranh chấp hợp đồng thuê
nhà, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hủy 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: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Lê Thị Kim Nga

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 20 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 545/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 547/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Phạm Quốc T, sinh năm 1980.

2. Bà Nguyễn Thị Như H, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ cư trú: B3.03 Lô M6, khu phố P - Midtown, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1989. Địa chỉ cư trú: căn hộ 07.13 tầng 7 Block EA2, chung cư K, đường 15B, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Phạm Thành L là Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV V thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Lê Thị Tố A, sinh năm 1966.
2. Ông Đỗ Quốc V, sinh năm 1998. (Có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: 1/14 K1 Ô 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Bà Trần Thị Hồng X, sinh năm 1960. Địa chỉ cư trú: Số 102KA, ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn: Ông Trần Huy T là Luật sư của Văn phòng Luật sư Trần Huy T thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện T. (Vắng mặt).
2. Văn phòng công chứng T. Địa chỉ trụ sở: Hương Lộ 6 ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. (Vắng mặt).
3. Văn phòng công chứng B. Địa chỉ trụ sở: Số 154 - 155 đường N, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An. (Vắng mặt).
4. Ông Lương Đình T2, sinh năm 1978. Địa chỉ cư trú: Tổ 1, khu vực 1, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ; chỗ ở hiện nay: 37C cư xá P, phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).
5. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1971. Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã N, huyện B, tỉnh Long An. (Vắng mặt).
6. Ông Đỗ Duy D, sinh năm 1985. Địa chỉ cư trú: 1/14 K1, Ô 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. (Vắng mặt).
7. Bà Đỗ Ngọc B, sinh năm 1987. Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã Nhị Thành, huyện T, tỉnh Long An. (Có mặt).
8. Bà Đỗ Ngọc H, sinh năm 1993. Địa chỉ cư trú: 1/14 K1, Ô 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. (Có mặt).

- Người kháng cáo: Bà Lê Thị Tố A và ông Đỗ Quốc V là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Phạm Quốc T, bà Nguyễn Thị Như H có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn T1 trình bày:

Ngày 27/4/2016, vợ chồng ông Phạm Quốc T và bà Nguyễn Thị Như H nhận chuyển nhượng thửa đất 1059, thuộc tờ bản đồ số 2, diện tích 1.007m² mục

đích sử dụng đất là ở tại đô thị và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An của ông Lương Đình T2, địa chỉ: tổ 1, khu vực 1, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ theo hợp đồng chuyển nhượng số 1738, công chứng bởi Văn phòng công chứng T. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông T và bà H cho bà Lê Thị Tố A và ông Đỗ Quốc V thuê lại nhà và đất trên, thời hạn thuê là 03 tháng (kể từ ngày 27/4/2016 đến hết ngày 27/7/2016) với giá thuê là 8.000.000 đồng/tháng, bà Tố A và ông V có thể chân tiền thuê đảm bảo nghĩa vụ hợp đồng là 400.000.000 đồng theo hợp đồng thuê nhà đất đã được các bên ký kết xác nhận tại Hợp đồng thuê nhà đất ngày 27/4/2016.

Ngày 01/6/2016, bà Tố A và ông V cần một khoản tiền đặt cọc để mua nhà nên đề nghị vợ chồng ông T và bà H cho mượn 100.000.000 đồng trong số tiền thế chân, vợ chồng ông T và bà H đồng ý cho bà Tố A và ông V mượn lại 100.000.000 đồng trong số tiền thế chân và hai bên đã ký kết hợp đồng bổ sung cho hợp đồng thuê nhà và đất ngày 27/4/2016. Sau khi hết thời hạn thuê, vợ chồng ông T và bà H liên hệ yêu cầu bà Tố A và ông V giao trả nhà và đất như đã thỏa thuận nhưng bà Tố A và ông V liên tục tránh mặt. Căn cứ theo các lần Ủy ban nhân dân thị trấn T mời các bên lên giải quyết nhưng bà Tố A và ông V luôn tránh mặt không lên Ủy ban nhân dân thị trấn T làm việc.

Nay vợ chồng ông T và bà H khởi kiện yêu cầu bà Tố A và ông V thanh toán tiền thuê nhà từ ngày thuê 24/4/2016 đến ngày 27/9/2017 là 17 tháng với số tiền là 136.000.000 đồng và tiền thuê nhà phát sinh từ ngày 27/9/2017 đến khi bàn giao nhà cho vợ chồng ông T và bà H và đồng thời bà Tố A và ông V phải giao trả toàn bộ nhà và đất nói trên cho vợ chồng ông T và bà H.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Tố A và ông Đỗ Quốc V thì ông T và bà H không đồng ý vì ông T và bà H không có giao dịch chuyển nhượng với bà Tố A và ông V mà ông T, bà H cho bà Tố A và ông V thuê nhà nhưng hết hạn thuê nhà nên ông T và bà H yêu cầu bà Tố A và ông V giao lại nhà, đất và trả tiền thuê nhà.

Ông T và bà H xác định khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lương Đình T2 thì ông T và bà H trực tiếp giao dịch với ông T2. Trước đó vài tháng khi ông T và bà H đến xem nhà thì bà Tố A vẫn ở trên nhà và dẫn cho ông T xem nhà, bà Tố A nói bán nhà để lấy tiền cho con mua xe tải chạy để có thêm thu nhập. Sau khi mua nhà đất, ông T2 có nói do bà Tố A chưa tìm được chỗ ở mới nên có nhu cầu thuê lại nhà và ông T, bà H đồng ý ký hợp đồng cho thuê nhà và đất.

Trong quá trình làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng do nhà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu không có giấy tờ pháp lý nên công chứng chỉ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không công chứng phần nhà vì giá chuyển nhượng 1.700.000.000 đồng là cả nhà và đất chứ nếu chỉ chuyển nhượng đất thì không đến giá này. Ông T và bà H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ngoài ra không có ý kiến gì thêm. Đối với mảnh trích đo địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng

ký đất đai huyện T duyệt ngày 20/5/2020 và Chứng thư thẩm định giá ngày 07/9/2020 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá M thì ông T, bà H thống nhất.

Ngày 01/7/2020, ông T và bà H có Đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bà Lê Thị Tố A và ông Đỗ Quốc V thanh toán tiền thuê nhà tính từ ngày 27/9/2017 đến ngày 27/6/2020 với số tiền là 316.800.000 đồng và tiền thuê tính từ ngày 27/9/2017 đến ngày giao nhà. Do nhầm lẫn, nay ông T và bà H đính chính lại số tiền theo Đơn khởi kiện bổ sung là: 264.000.000 đồng.

Ông T, bà H xác định tổng tiền thuê nhà tính từ ngày 27/4/2016 đến thời điểm xét xử (tạm tính) là: 616.000.000 đồng (8.000.000 đồng/tháng x 77 tháng) trừ số tiền thế chân còn giữ của bà Tố A là 300.000.000 đồng, số tiền còn lại bà Tố A phải trả cho ông T, bà H là: **316.000.000 đồng**.

Bị đơn bà Lê Thị Tố A và ông Đỗ Quốc V do bà Trần Thị Hồng X đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tháng 7/2015, bà Tố A có vay tiền của Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam T (VP Bank) - phòng giao dịch B thuộc Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam T chi nhánh Long An với số tiền khoảng 500.000.000 đồng nhưng do làm ăn thua lỗ nên bà Tố A không có khả năng thanh toán nợ, sợ bị nợ xấu nên bà Tố A có nhờ bà T ở Long An và anh D1 ở T giới thiệu để vay tiền thì được giới thiệu gặp bà C. Sau đó, bà C cho bà Tố A vay số tiền 500.000.000 đồng trả nợ Ngân hàng để lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đó bà C yêu cầu bà Tố A làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không làm hợp đồng vay tiền, bà C có nói bà Tố A an tâm chỉ là làm như vậy thôi chứ khi nào bà Tố A có tiền thì bà C làm thủ tục trả lại nhà và đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà C có đưa cho bà Tố A 50.000.000 đồng để chi tiêu trong gia đình.

Do bà Tố A định vay tiền của bà C để đáo hạn ngân hàng nhưng không được nên sau đó, bà Tố A không có tiền trả cho bà C thì bà C lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi vay nhưng cũng không vay được. Bà Tố A làm ăn thất bại nên cần tiền xoay sở trong gia đình thì bà C có dẫn bà Tố A gặp ông T vay số tiền 100.000.000 đồng nhưng bà C lấy tiền lãi 20.000.000 đồng chỉ đưa bà Tố A 80.000.000 đồng và yêu cầu bà Tố A làm hợp đồng thuê nhà đã soạn sẵn do cần tiền và tin tưởng bà C nên bà Tố A ký tên nhưng thực ra bà Tố A không có mua bán hay thuê nhà gì cả.

Tiếp sau đó bà Tố A nhờ bà C vay 100.000.000 đồng thì bà C có đưa ông T đến gặp bà Tố A để ký hợp đồng thuê nhà và ông T đưa cho bà Tố A 100.000.000 đồng, lúc này bà C mới nói với bà Tố A số tiền 100.000.000 đồng ban đầu bà C đưa cho bà Tố A cũng là tiền của ông T. Do đó, bà Tố A ký hợp đồng thuê nhà với ông T thật ra chỉ là hợp đồng vay 200.000.000 đồng nhưng không làm hợp đồng vay. Khoảng một tháng sau bà C yêu cầu bà Tố A dọn nhà đi thì bà Tố A và các con của bà không đồng ý nên có gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân thị trấn T.

Khi Ủy ban nhân dân thị trấn T mời giải quyết, tính giá trị nhà và đất với số tiền bà Tổ A đã nhận của bà C thì bà C còn phải đưa thêm tiền cho bà Tổ A nhưng bà C không có tiền để đưa thì bà Tổ A xin chuộc lại nhà và đất nhưng hai bên không thỏa thuận được giá (lúc này bà Tổ A mới biết bà C đã làm thủ tục sang tên nhà và đất của bà Tổ A). Theo yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T và bà H thì bà X là người đại diện theo ủy quyền của bà Tổ A và ông V không đồng ý.

Ngày 04/12/2017, bà Lê Thị Tổ A và ông Đỗ Quốc V có đơn khởi kiện phản tố yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhà ở giữa bà Lê Thị Tổ A với bà Phạm Thị C được công chứng ngày 22/01/2016 tại Văn phòng công chứng B.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị C với ông Lương Đình T2 đã được công chứng chứng thực ngày 19/4/2016 tại Văn phòng công chứng T.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Đình T2 với ông Phạm Quốc T đã được công chứng chứng thực ngày 27/4/2016 tại Văn phòng công chứng T.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 528746 cấp ngày 15/8/2013. Thửa đất số 1059, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.007 m², loại đất đô thị tọa lạc tại số 1/14 K1 Ô 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An đã cấp cho ông Phạm Quốc T.

Bà Trần Thị Hồng X là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Tổ A và ông Đỗ Quốc V xác định việc vay tiền giữa bà Tổ A với bà C chỉ nói miệng không có làm hợp đồng vay. Bà C tự mang tiền đến ngân hàng trả nợ và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà C yêu cầu bà Tổ A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C (hợp đồng giả cách) để bà C đứng ra vay tiền ngân hàng để bà C lấy tiền mà bà C bỏ ra trả ngân hàng thay cho bà Tổ A nhưng bà C cũng không vay được tiền. Sau đó bà C đòi tiền lãi, bà Tổ A không có tiền trả lãi cho bà C, bà C cho bà Tổ A mượn tiếp 100.000.000 đồng và bà C yêu cầu bà Tổ A ký tên giao nhà đất cho bà C. Lần thứ 2 bà C yêu cầu trả lãi tiếp, bà Tổ A không có tiền trả, bà C dẫn bà Tổ A đến gặp ông T và bà H để vay 100.000.000 đồng và viết giấy thuê nhà. Còn việc ông T và bà H cho rằng bà Tổ A có thể chân 400.000.000 đồng để thuê nhà là không có.

Đối với mảnh trích đo địa chính được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T duyệt ngày 20/5/2020 thì bà X thống nhất và chứng thư thẩm định giá ngày 15/6/2020 giá cao nhưng bà X không có yêu cầu thẩm định giá lại. Ngày 06/7/2020, bà X có đơn yêu cầu thẩm định giá lại Chứng thư thẩm định giá ngày 07/9/2020 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá M theo yêu cầu của bà X nhưng bà X không đồng ý và tiếp tục yêu cầu định giá nhà nước.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T: không có ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T: theo bản tự trình bày nội dung vụ việc ngày 22/9/2020, Văn phòng công chứng T có ý kiến việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà Phạm Thị C và ông Lương Đình T2 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 19 tháng 4 năm 2016, số công chứng 1590, quyền số 01/2016 TP/CC-SCC/HĐGC và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Đình T2 với ông Phạm Quốc T và bà Nguyễn Thị Như H do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 27 tháng 4 năm 2016, số công chứng 1738, quyền số 01/2016 TP/CC-SCC/HĐGC là phù hợp với quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng B: theo văn bản ngày 21/09/2020, Văn phòng công chứng B có ý kiến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 1059 tờ bản đồ 02 giữa bà Lê Thị Tố A, ông Đỗ Quốc V và bà Phạm Thị C với giá 500.000.000 đồng là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Tại điều khoản khác hai bên thỏa thuận bao gồm toàn bộ Bên A giao cho Bên B sở hữu toàn bộ nhà ở, tài sản, các công trình xây dựng, vật kiến trúc, cây trồng trên đất vào thời điểm khi ký xong hợp đồng giao dịch. Trước đó 02 bên lập hợp đồng đặt cọc với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, việc chuyển nhượng giữa hai bên cùng phù hợp theo thực tế do nhà ở, tài sản không thể hiện trên giấy chứng nhận nên khi chuyển nhượng hai bên thỏa thuận chỉ ghi giá trị quyền sử dụng đất cho phù hợp. Văn phòng công chứng B đề nghị giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lương Đình T2: việc ông T2 chuyển nhượng đất cho ông T và bà H là đúng pháp luật.

Tòa án cũng đã tổng đạt, niêm yết văn bản yêu cầu ông T2 có ý kiến yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Đình T2 với ông Phạm Quốc T và bà Nguyễn Thị Như H vô hiệu không? Cho đến nay đã quá hạn nhưng ông T2 không có ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị C:

Ngày 19/01/2016 bà C với bà Lê Thị Tố A và ông Đỗ Quốc V có ký hợp đồng đặt cọc, theo đó bà C đặt cọc cho bà Tố A và ông V 50.000.000 đồng để bà Tố A và ông V chuyển nhượng cho bà C thửa đất số 1059 tờ bản đồ số 02 diện tích 1.007 m², đất tọa lạc tại khu phố T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng có làm công chứng.

Ngày 21/01/2016 bà C cùng bà Tố A ra Ngân hàng TMCP Việt Nam T chi nhánh B rồi bà C nộp tiền cho bà Tố A số tiền 506.695.000 đồng để bà Tố A lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra chuyển nhượng cho bà C. Đến ngày 22/01/2016, bà Tố A, ông V có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C đối với thửa 1059 nêu trên với giá trị ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng, lý do ghi 500.000.000 đồng để giảm tiền thuế. Số tiền thực tế chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng đã giao cho bà Tố A, ông V đủ.

Cùng ngày 22/01/2016, bà C có cho bà Tố A, ông V thuê lại nhà đất trên thửa 1059 với thời hạn 06 tháng, có lập hợp đồng thuê nhà. Sau đó bà C có chuyển nhượng lại thửa đất 1059 cho ông Lương Đình T2 với giá thực tế là 1.700.000.000 đồng nhưng hợp đồng chuyển nhượng ghi 2.500.000.000 đồng là do ông T2 đề nghị ghi giá cao để vay Ngân hàng được nhiều tiền.

Tòa án cũng đã tổng đạt, niêm yết văn bản yêu cầu bà C có ý kiến yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị C với ông Lương Đình T2 vô hiệu không? Cho đến nay đã quá hạn nhưng ông bà C không có ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quốc T và bà Nguyễn Thị Như H:

- Buộc bà Lê Thị Tố A và ông Đỗ Quốc V bàn giao nhà và đất thuộc thửa đất số 1059, tờ bản đồ số 02 đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An cho ông Phạm Quốc T và bà Nguyễn Thị Như H.

- Buộc bà Lê Thị Tố A và ông Đỗ Quốc V thanh toán cho ông T, bà H tổng tiền thuê nhà tính từ ngày 27/4/2016 đến thời điểm xét xử là: 616.000.000 đồng (8.000.000 đồng/tháng x 77 tháng) trừ số tiền thế chân còn giữ của bà Tố A là 300.000.000 đồng, số tiền còn lại bị đơn phải thanh toán cho ông T, bà H là: 316.000.000 đồng.

2. Bác yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Tố A và ông Đỗ Quốc V về việc yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhà ở giữa bà Lê Thị Tố A với bà Phạm Thị C được công chứng ngày 22/01/2016 tại Văn phòng công chứng B.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị C với ông Lương Đình T2 đã được công chứng chứng thực ngày 19/4/2016 tại Văn phòng công chứng T.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Đình T2 với ông Phạm Quốc T đã được công chứng chứng thực ngày 27/4/2016 tại Văn phòng công chứng T.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 528746 cấp ngày 15/8/2013. Thửa đất số 1059, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.007 m², loại đất đô thị tọa lạc tại số 1/14 K1 Ô 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An đã cấp cho ông Phạm Quốc T.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 18/10/2022, Tòa án nhân dân huyện T nhận được đơn kháng cáo đề ngày 12/10/2022 của bà Lê Thị Tố A và ông Đỗ Quốc V kháng cáo bản án sơ

thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm cải sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư Trần Huy T và bà Trần Thị Hồng X thống nhất trình bày:

Thửa đất tranh chấp số 1059 và căn nhà trên đất là di sản của cha mẹ ông L (chồng bà Tổ A) là ông Đỗ Văn S và bà Huỳnh Thị C1, ông S chết năm 1994, năm 2000 bà C1 lập di chúc (Bản di chúc ngày 07/6/2000) để lại cho các con (tức anh chị em của ông L) chỉ nhờ ông L đứng tên dùm để lo thờ cúng ông bà không được sang tên chuyển nhượng cho người khác. Sau khi ông L chết thì bà Tổ A và các con thống nhất lập thủ tục phân chia di sản thừa kế chuyển quyền thửa đất 1059 từ ông L sang cho bà Tổ A (bà Tổ A đồng thời đại diện cho ông V đứng tên vì ông V chưa đủ tuổi). Tiếp đó bà Tổ A ông V tự ý định đoạt tài sản này mà không hỏi ý kiến của các anh chị em của ông L là trái pháp luật. Do đó việc lập văn bản phân chia di sản thừa kế của vợ con ông L đối với tài sản do ông L đứng tên là trái pháp luật, bà Tổ A (đồng thời đại diện cho ông V) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng trái pháp luật.

Về việc chuyển nhượng từ bà Tổ A, ông V qua bà C, bà C qua ông T2, ông T2 qua ông T, đồng thời bà C rồi ông T lập hợp đồng thuê với bà Tổ A, ông V thì chỉ là giả tạo để che dấu hợp đồng vay, hai bên chỉ vay tiền, không có việc chuyển nhượng. Việc bà Tổ A, ông V ký tên vào các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thuê nhà là do tin tưởng sự thỏa thuận giao kèo với bà C là chỉ lập thủ tục để đứng tên đảm bảo cho việc vay tiền. Bằng chứng là gia đình bà Tổ A chưa hề giao nhà đất và hiện đang sinh sống trong căn nhà này. Do đó đề nghị tuyên bố các giao dịch này vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà C, ông T2, ông T bà H để bà Tổ A, ông V được đứng tên quyền sử dụng đất.

Ông Trần Văn T1 trình bày: Ông giữ nguyên với các ý kiến đã trình bày ở cấp sơ thẩm và xác định không có sự việc vay tiền giữa ông T, bà H với bà Tổ A, mà thực chất ông nhận chuyển nhượng đất từ ông T2, lúc nhận chuyển nhượng ông T2 dẫn ông T đi xem nhà và biết căn nhà và đất này ông T2 đang cho bị đơn thuê ở lại. Và theo lời trình bày của bị đơn chưa có chỗ ở mới có nhu cầu tiếp tục thuê ở nên ông T bà H mới đồng ý cho bị đơn thuê tiếp, hai bên lập hợp đồng thuê nhà và ông T có nhận tiền thế chân căn nhà từ bị đơn 400 triệu đồng. Bị đơn cam kết và xác định nhà này đã bán và chỉ thuê ở lại. Vì vậy việc bị đơn kháng cáo cho rằng chỉ vay tiền không có sự việc chuyển nhượng nhà đất rồi thuê lại nhà là không đúng. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: 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: Bị đơn không có chứng cứ chứng minh có việc vay tiền trong khi các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thuê nhà đất theo đúng quy định pháp luật, có lập giấy nhận tiền nhà đất ngày 16/01/2016 (bút lục 200), văn bản xác nhận ngày 25/4/2016 (bút lục 246), giấy thỏa thuận nhận tiền giữa ông T2 với ông T bà H (bút lục 240). Tất cả các văn bản này đều thống nhất nội dung là giữa các bên có giao dịch mua bán nhà đất, trong đó có xác nhận của bà Tổ A, ông V là đã chuyển nhượng nhà đất cho bà C và đã nhận đủ tiền. Tiếp đó bà Tổ A, ông V giao tiền thế chân cho ông T được thể hiện tại hợp đồng thuê nhà giữa ông T với bà Tổ A, ông V (bút lục 252) để đảm bảo cho việc thuê nhà của bị đơn. Ngoài ra ông T còn là người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật Dân sự. Do đó cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Trường hợp các anh chị em của ông L có tranh chấp chia thừa kế sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Xét thấy, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ, tình tiết gì mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở chấp nhận, đề nghị giữ nguyên 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 được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Bà Lê Thị Tổ A và ông Đỗ Quốc V kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm cải sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Theo lời trình bày của nguyên đơn cùng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 27/4/2016, vợ chồng ông T và bà H nhận chuyển nhượng thửa đất 1059 và tài sản gắn liền với đất (căn nhà cấp 4) tại ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An của ông Lương Đình T2. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T và bà H cho bà Tổ A và ông V thuê lại nhà và đất trên, thời hạn thuê là 03 tháng

(kể từ ngày 27/4/2016 đến hết ngày 27/7/2016) với giá thuê là 8.000.000 đồng/tháng. Hết hạn thuê ông T và bà H yêu cầu bà Tổ A, ông V giao nhà và đất như thỏa thuận nhưng bà Tổ A, ông V không thực hiện nên ông T và bà H khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nhà đất và thanh toán tiền thuê. Theo lời trình bày của bị đơn thì không có việc bị đơn chuyển nhượng nhà đất cho bà C rồi thuê lại nhà của bà C, sau đó thuê lại nhà của ông T, bà H mà thực chất bị đơn chỉ vay tiền của bà C và ông T nhưng vì tin tưởng bà C, bị đơn không làm hợp đồng vay tiền mà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà đất. Luật sư của bị đơn cho rằng trước đó bà C1 là mẹ của ông L đã lập di chúc giao căn nhà này cho các người con của bà C1, ông S, là anh chị em của ông L trong đó có ông L để làm nơi thờ cúng ông bà và chỉ giao cho ông L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau khi ông L chết vợ con ông L tự ý định đoạt nhà đất là trái di chúc, trái pháp luật.

[5] Xét thấy, bà C1 có lập Bản di chúc ngày 07/6/2000 giao căn nhà và phần đất tranh chấp cho các người con của bà C1 ông S thừa hưởng trong đó có ông L là đúng sự thật. Tuy nhiên khi di chúc chưa phát sinh hiệu lực thì sau đó ngày 11/3/2006 bà C1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho ông L theo đúng quy định pháp luật nên mặc nhiên xác định bà C1 đã từ bỏ di chúc này. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn không chứng minh được có giao dịch vay tiền giữa bị đơn với bà C, giữa bị đơn với nguyên đơn trong khi giao dịch chuyển nhượng từ bà Tổ A, ông V sang bà C, từ bà C sang ông T2, từ ông T2 sang ông T, bà H đều có lập hợp đồng chuyển nhượng công chứng theo quy định; việc bà C cho bà Tổ A, ông V thuê nhà đất, ông T, bà H cho bà Tổ A, ông V thuê nhà đất cũng đều lập hợp đồng thuê nhà công chứng theo quy định.

[6] Việc giao nhận tiền chuyển nhượng giữa bà C và bà Tổ A, ông V có lập Giấy nhận tiền nhà đất đề ngày 16/01/2016; bà Tổ A, ông V không thừa nhận giấy nhận tiền này nhưng cũng không có yêu cầu giám định. Trong khi tại Văn bản xác nhận ngày 25/4/2016, bà Tổ A và ông V xác nhận *“trong tình trạng minh mẫn, đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, chúng tôi xác nhận rằng chúng tôi đã nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng của bà C từ việc chúng tôi chuyển nhượng 1.700m² đất và tài sản là căn nhà gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1059. Việc chuyển nhượng giữa chúng tôi và bà C đã thực hiện hoàn tất và chúng tôi không có bất kỳ khiếu nại gì”*. Hơn nữa, tại hợp đồng thuê nhà giữa bị đơn với nguyên đơn thì hợp đồng có ghi ông T, bà H có nhận 400 triệu đồng tiền thế chân của bà Tổ A, ông V.

[7] Bà X cho rằng Giấy nhận tiền nhà đất ngày 16/01/2016 lập trước rồi mới lập hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2016 nên hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/01/2016 giữa bị đơn với bà C là giả tạo nhưng tại bản tự khai ngày 14/12/2020, đại diện của bị đơn khai rằng việc vay tiền giữa bà C và bà Tổ A có viết giấy vay tiền 500.000.000 đồng giao cho bà C và bà Tổ A giữ nhưng bị đơn không cung cấp được giấy vay tiền. Trong khi giấy nhận tiền đề ngày 16/01/2016 có nội dung *“đưa tổng cộng 2 đợt 1.350.000 đồng”*, thiếu 150.000.000 đồng so với Hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2016 giữa bà C và bà Tổ A, ông V với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Việc thiếu 150 triệu

đồng bị đơn không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, cấp sơ thẩm đã dành quyền khởi kiện cho bị đơn. Đồng thời trong Giấy nộp tiền ngày 21/01/2016 do bà C nộp cho Ngân hàng, đến ngày 25/4/2016, bà Tô A và ông V xác nhận đã nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng của bà C từ việc chuyển nhượng 1.700 m² đất và tài sản là căn nhà gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1059. Như vậy nội dung xác nhận cũng không phải xác nhận là nhận đủ tiền vay nên cũng không có căn cứ xem xét việc vay, mượn giữa các bên theo trình bày của bà X.

[8] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ, tình tiết gì khác để chứng minh hợp đồng chuyển nhượng giữa bị đơn với bà C và hợp đồng thuê nhà đất giữa bị đơn với bà C, giữa bị đơn với nguyên đơn là giả tạo che dấu cho hợp đồng vay giữa bị đơn với bà C, giữa bị đơn với nguyên đơn. Do đó có đủ căn cứ xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà đất nêu trên là sự thật, đúng pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Bị đơn là bên thuê nhà đất hết hạn thuê phải có nghĩa vụ trả lại nhà đất và tiền thuê nhà đất còn thiếu cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 481, 482 Bộ luật Dân sự 2015. Vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Tô A và ông Đỗ Quốc V.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 107/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T.

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 35, 39, 147, 148, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 116, 117, 472, 474, 481, 482, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, 167 Luật Đất đai 2013; Điều các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quốc T và bà Nguyễn Thị Như H:

- Buộc bà Lê Thị Tô A và ông Đỗ Quốc V phải giao nhà và đất thuộc thửa đất số 1059, tờ bản đồ số 02 đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An cho ông Phạm Quốc T và bà Nguyễn Thị Như H.

- Buộc bà Lê Thị Tô A và ông Đỗ Quốc V phải thanh toán cho ông Phạm Quốc T và bà Nguyễn Thị Như H số tiền thuê nhà còn lại là 316.000.000 đồng (tiền thuê nhà tính từ ngày 27/4/2016 đến thời điểm xét xử là 616.000.000 đồng

(8.000.000 đồng/tháng x 77 tháng) trừ số tiền thế chân còn giữ của bà Tổ A là 300.000.000 đồng).

2. Bác yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Tổ A và ông Đỗ Quốc V về việc yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhà ở giữa bà Lê Thị Tổ A với bà Phạm Thị C được công chứng ngày 22/01/2016 tại Văn phòng công chứng B.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị C với ông Lương Đình T2 đã được công chứng chứng thực ngày 19/4/2016 tại Văn phòng công chứng T.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Đình T2 với ông Phạm Quốc T đã được công chứng chứng thực ngày 27/4/2016 tại Văn phòng công chứng T.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 528746 cấp ngày 15/8/2013. Thửa đất số 1059, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.007 m², loại đất đô thị tọa lạc tại số 1/14 K1 Ô 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An đã cấp cho ông Phạm Quốc T.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị Tổ A và ông Đỗ Quốc V phải liên đới hoàn trả cho ông Phạm Quốc T và bà Nguyễn Thị Như H 24.000.000 đồng. Bà Lê Thị Tổ A và ông Đỗ Quốc V chịu 14.500.000 đồng, bà Tổ A và ông V đã nộp xong.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong thì hàng tháng bà Lê Thị Tổ A và ông Đỗ Quốc V còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Tổ A và ông Đỗ Quốc V phải liên đới 15.800.000 đồng án phí hợp đồng thuê nhà; 300.000 đồng án phí bàn giao nhà, đất và 900.000 đồng án phí hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khấu trừ 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà Tổ A và ông V đã nộp ngày 20/12/2017 theo biên lai thu số 0003050 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T sang án phí; bà Tổ A và ông V còn phải nộp tiếp 15.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Phạm Quốc T và bà Nguyễn Thị Như H 25.900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002346 ngày 27/9/2017 và 6.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007244 ngày 01/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị Tổ A và ông Đỗ Quốc V phải chịu 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0002688 ngày 18/10/2022 và biên lai số 0002689 ngày 18/10/2022 của Chi

cục Thi hành án dân sự huyện T; bà Tổ A và ông V đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc