TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:201/2024/DS-PT
Ngày:18 -11-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Trung
Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Long
Ông Huỳnh Đắc Đương

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Nhả,Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Trần Hương Thủy- Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2024 tại Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 206/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà yêu cầu di dời tài sản và trả tiền thuê nhà; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2023/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo, kháng nghị

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:121/2024/QĐPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn T, sinh năm 1965;

Địa chỉ: A T, khóm B, phường B, thành phố T, tỉnh Trà Vinh .

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn T: Ông Võ Trung D, sinh 1973; Địa chỉ: ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (theo văn bản ủy quyền ngày 06/11/2024). (Có mặt)

- *Bị đơn*: Bà Thạch Thị S, sinh năm 1959. (Có mặt).

Địa chỉ: khóm A, phường H, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thạch Thị S: Luật sư Mai Công M- Công ty L thuộc Đoàn luật sư Thành phố H;

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

1/ Văn phòng C (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: B L, phường A, thành phố T.

2/ Văn phòng C1- tỉnh Trà Vinh (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: C P, Phường A, thành phố T.

3/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T; Địa chỉ: D, đường M, Khóm C, Phường F, thành phố T;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Vạn K, phó Giám đốc thực hiện nhiệm vụ giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T. Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T: Ông Lê Văn Mười H - Chức vụ: phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T, theo văn bản ủy quyền số: 4031/STNMT-VP ngày 29/10/2024 (Có đơn xin vắng mặt).

4/ Bà Lê Thị B, sinh năm 1959.

Địa chỉ: A T, khóm B, phường B, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

5/ Bà Ông A, sinh năm 1967 (vợ ông Lê Văn T)

Địa chỉ HKĐKTT: Số D, khóm C, phường F, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Địa chỉ liên lạc: 164 T, khóm B, phường B, thành phố T, tỉnh Trà Vinh,

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị B, bà Ông A: Ông Võ Trung D, sinh năm 1973; Địa chỉ: ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/11/2024). (có mặt)

6/ Chị Sơn Thị Ánh N, sinh năm 1977 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

7/ Chị Sơn Thị Thu H1, sinh năm 1982. (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số I N, khóm E, phường H, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

- Người kháng cáo: Bà Thạch Thị S là bị đơn.
- Cơ quan kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T trình bày:

Vào ngày 31/7/2015, ông T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Thạch Thị S ngụ tại óm"khóm A, ường"phường H, thành phố T đối với 02 thửa đất:

- Thửa đất thứ nhất: số thửa 91, tờ bản đồ số 7, diện tích 190,5 $m^{2,}$ loại đất trồng lúa;

- Thửa đất thứ hai: số thửa 92, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.922,3 m^2, loại đất trồng lúa;

Cùng tọa lạc tại óm"khóm A, ường"phường H, thành phố T, ính"tỉnh Trà Vinh.

Với giá thỏa thuận chuyển nhượng thực tế là 1.700.000.000 đồng *(Một tỷ bảy trăm triệu đồng)* kể cả căn nhà trên đất. Nhưng giá ghi trong hợp đồng công chứng là 480.000.000 đồng *(Bốn trăm tám mươi triệu đồng)*.

Sau khi giao đủ số tiền là 1.700.000.000 đồng *(Một tỷ bảy trăm triệu đồng)* cho bà S tại òng"Phòng công chứng. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng thì giữa ông T với bà S có thỏa thuận là ông T cho bà S ở lại 01 năm không tính tiền thuê nhà kể từ ngày 31/7/2015 đến ngày 31/7/2016, trong 01 năm này bà S có yêu cầu ông T nếu bà S có tiền sẽ mua lại với giá thương lượng là: vốn 1.700.000.000 đồng *(Một tỷ bảy trăm triệu đồng)* và lãi là 1%/tháng cụ thể là 17.000.000đồng/tháng, tương ứng với số tháng mà bà S bỏ tiền để mua lại. Sau 01 năm bà S không có tiền mua lại nên ông T đã sang tên nhà và đất, chính thức đứng tên trên ấy"giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 03/8/2016. Do ông T chưa có nhu cầu sử dụng nhà và đất trên nên ông T có ủy

quyền cho chị ông T là bà Lê Thị B được trọn quyền định đoạt (cho thuê, quyết định về giá cả, thu tiền cho thuê) đối với hai thửa đất nêu trên theo giấy ủy quyền đề ngày 10/9/2016.

Đến ngày 15/9/2016 bà B có báo với ông T là đã ký hợp đồng cho thuê nhà và đất với bà Thạch Thị S. Theo đó hai bên thỏa thuận giá thuê nhà là 1.500.000đồng/tháng, thời hạn cho thuê là 01 năm kể từ 15/9/2016 đến 15/9/2017. Trường hợp bên thuê không trả tiền thuê đúng vào ngày 15 hàng tháng thì bên cho thuê sẽ chấm dứt hợp đồng thuê và lấy lại nhà và đất, buộc phía thuê nhà phải di dời tài sản trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng thuê. Sau khi ký hợp đồng thuê bà S chỉ trả được 10 tháng tiền thuê nhà (tức là đến ngày 15/7/2017) thì ngưng cho đến nay.

Nay ông T yêu cầu giải quyết các vấn đề như sau:

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 15/9/2016 với bà S, buộc bà Thạch Thị S phải di dời chỗ ở khác để trả nhà và đất thửa số 91, diện tích 190,5 m^2 và thửa số 92, diện tích 1922,3 m^2, cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khóm A, phường H, thành phố T, tỉnh Trà Vinh cho ông T;
- Buộc bà S phải thanh toán tiền thuê nhà chưa đóng từ ngày 15/7/2017 cho đến ngày khởi kiện tạm tính là: 11 tháng x 1.500.000 đồng/tháng = 16.500.000 đồng (Mười sáu triệu, năm trăm nghìn đồng). Đồng thời yêu cầu bà Thạch Thị S phải tiếp tục trả tiền thuê nhà từ sau ngày 15/6/2018 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Thạch Thị S về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 599814 cấp ngày 03/08/2016, với diện tích 190,5m^2 , thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 7; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 599815 cấp ngày 03/08/2016, với diện tích 1.922.3m^2, thuộc thửa số 92, tờ bản đồ số 7 do ông T đang đứng tên thì ông T không đồng ý, vì ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà S là hợp pháp và ông T cũng trả đủ tiền nhận chuyển nhượng theo sự thỏa thuận là 1.700.000.000đ *(Một tỷ bảy trăm triệu đồng)*.

- Bị đơn bà Thạch Thị S trình bày :

Nguồn gốc căn nhà đất đang tranh chấp là của bà được cấp quyền sử dụng cấp ngày 13/01/2011. Năm 2011, bà có đem 02 giấy chứng nhận này thế chấp cho Ngân hàng K3 - Chi nhánh T2 để vay số tiền là 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng)*. Đến năm 2013, bà không trả được nên có thỏa thuận với bà Lê Thị Bích K1 bà B bỏ tiền ra để chuộc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà B đồng ý nên bà B đã xuất ra số tiền 230.000.000 đồng *(Hai trăm ba mươi triệu đồng)* trả cho Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Sau đó, bà Lê Thị B có đưa thêm số tiền 50.000.000 đồng *(Năm mươi triệu đồng)*.Tổng cộng bà nợ bà Lê Thị B là 280.000.000d *(Hai trăm tám mươi triệu đồng)*.

Vào ngày 15/12/2011, con của bà là Sơn Thị Thu H1 và Sơn Thị Ánh N có chuyển nhượng cho bà Lê Thị B 01 thửa đất diện tích 423,7m^2, tọa lạc tại khóm D, phường H, thành phố T với giá là 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng)*, mỗi tháng phải đóng cho bà Lê Thị B 8.000.000 đồng *(Tám triệu đồng)* tiền lãi tức 4%/tháng, khi nào có tiền 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng)* trả lại cho bà B thì chuộc lại đất. Tuy nhiên từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà B

năm 2011 đến năm 2013 thì 02 con của bà không có đóng lãi cho bà B nên bà B đã tính ra nợ lãi là 120.000.000đ *(Một trăm hai mươi triệu đồng)*.

Ngày 11/01/2013, đồng thời với việc xác nhận nợ của bà và nợ lãi của 02 con bà thì giữa bà B và bà có lập tờ thỏa thuận xác nhận nợ bằng 480.000.000 đồng, gồm: 280.000.000 đồng (nợ của bà) + 120.000.000 đồng (nợ lãi của con bà) + 80.000.000đồng (bà đồng ý cộng vô trước 03 tháng lãi) = 480.000.000 đồng; giấy biên nhận nợ này do bà Bích G.

Đồng thời, bà đã tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 thửa đất nói trên cho bà Lê Thị Bích T1 òng"Phòng Công chứng Công ý"Lý nhưng bà B không có sang tên qua cho bà B do giữa bà và bà B có lập ờ"tờ thỏa thuận tay là bà đồng ý sang bán cho bà Lê Thị B 02 thửa đất của bà cho bà B với giá 480.000.000 đồng *(Bốn trăm tám mươi triệu đồng)* nhưng có thỏa thuận giao kèo việc chuộc lại nhà và đất theo giá thị trường sau 12 tháng là 720.000.000 đồng *(Bảy trăm hai mươi triệu đồng)*, với điều kiện bà phải gởi tiền mỗi tháng là 20.000.000đồng *(Hai mươi triệu đồng)* cho bà B để khi chuộc nhà sẽ được trừ lại trong tổng số tiền chuộc là 720.000.000đồng *(Bảy trăm hai mươi triệu đồng)*. Thực hiện việc gởi tiền mỗi tháng, bà đã gởi tiền cho bà B được đến tháng 07/2015 là 29 tháng với số tiền là 580.000.000 đồng *(Năm trăm tám mươi triệu đồng)*. Việc gởi tiền này bà B không có làm biên nhận cho bà nên bà không có chứng cứ nộp cho Tòa án theo lời trình bày này, nhưng căn cứ vào ờ"tờ thỏa thuận thì chứng tỏ bà đã đóng tiền đầy đủ cho bà B mỗi tháng nên bà B mới không sang tên qua cho bà B trong thời gian từ ngày 11/01/2013 đến ngày 31/7/2015.

Ngày 31/7/2015, bà B đã yêu cầu bà làm hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông Lê Văn T, tại Văn phòng C1 tỉnh Trà Vinh. Bà đã đồng ý và tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu Nhà nước quy định cũng với số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 480.000.000 đồng *(Bốn trăm tám mươi triệu đồng),* chỉ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có nhận tiền. Đồng thời, bà Lê Thị B có lập 01 tờ giấy tay ngày 31/7/2015 "*biên nhận bán nhà"* và giá mua bán là 1.700 000.000đồng *(Một tỷ bảy trăm triệu đồng)* với ông Lê Văn T nhưng bà hoàn toàn không nhận đồng tiền nào từ ông Lê Văn T. Cho nên, đối với việc Lê Văn T yêu cầu:

+ Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 15/9/2016, buộc bà phải di dời để trả nhà và đất thửa số 91, diện tích 190,5 m^2 và thửa số 92, diện tích 1.922,3 m^2, cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khóm A, Phường H, thành phố T, tỉnh Trà Vinh;

+ Buộc bà phải thanh toán tiền thuê nhà chưa đóng từ ngày 15/8/2017 cho đến ngày 15/6/2018 tạm tính là: 11 tháng x 1.500.000 đồng/tháng = 16.500.000 đồng *(Mười sáu triệu, năm trăm nghìn đồng),* và yêu cầu bà phải tiếp tục trả tiền thuê nhà từ sau ngày 15/6/2018 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

Bà S không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T. Bà yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Lê Văn T, hủy 02 (hai) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn T). Về số tiền nợ giữa bà và bà B bà không yêu cầu trong vụ án này. Khi nào bà B khởi kiện bà, bà sẽ tính toán với bà B trong vụ kiện khác. Ngoài ra bà không yêu cầu phản tố bổ sung gì thêm.

- *Theo lời khai Lê Thị B trình bày:*

Việc giao dịch tiền giữa bà và bà S đã tính toán xong bà B không yêu cầu gì trong vụ án này. Bà có giới thiệu cho em là Lê Văn T mua hai thửa đất và nhà của bà Thạch Thị S1 giá mua bán bằng 1.700.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng ghi 480.000.000 đồng, ông T giao tiền cho bà S tại Văn phòng C2 Trà Vinh. Ông T để cho bà S lưu cư 01 năm sau 01 năm thì thuê lại nhà nên hai bên có làm biên nhận bán nhà và đất cùng ngày 31/7/2015. Sau đó ông T có ủy quyền cho bà cho bà S thuê lại nhà đất. Đến ngày 15/9/2016 bà S ký hợp đồng thuê nhà đất thời hạn thuê 1 năm. Sau khi thuê bà S chỉ đóng tiền thuê nhà đất được 10 tháng bằng 15.000.000 đồng sau đó bà S không đóng tiền thuê nên ông T khởi kiện bà S yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê và yêu cầu trả lại nhà đất.

- *Theo lời khai của bà Ông A*: Bà Ông A là vợ ông Lê Văn T nhưng việc kinh doanh mỗi người 01 việc khác nhau bà không nắm hết các giao dịch mua bán của ông T nhưng đây là tài sản của vợ chồng bà trong thời kỳ hôn nhân nên bà thống nhất với yêu cầu của ông T.

- Bà Sơn Thị Ánh H2 và bà Sơn Thị Ánh N vắng mặt nhưng có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án là 02 bà không liên quan trong việc giao dịch mua bán giữa bà S với ông T nên mọi quyết định bà thống nhất theo yêu cầu của bà S.

- Văn phòng C; Văn phòng C1- tỉnh Trà Vinh (Nay là Văn phòng C3) và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T không có yêu cầu gì trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2023/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 5 Điều 94; Điều 146; Điều 147; Điều 165; Điều 166; khoản 1 Điều 227; Điều 228; Điều 271, Điều 273; Điều 184; Điều 5 và khoản 1 Điều 6 và Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 117; khoản 2 Điều 119; Điều 422; Điều 428; khoản 1 Điều 481; khoản 1 Điều 482; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 167; các điểm a, b, c, d khoản 1 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T.

+ Tuyên bố: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà và đất ngày 15/9/2016 giữa bà Thạch Thị S và ông Lê Văn T.

+ Buộc bà Thạch Thị S phải có trách nhiệm trả cho ông Lê Văn T số tiền thuê nhà và đất còn nợ lại là 114.500.000đồng *(Một trăm mười bốn triệu năm trăm nghìn đồng).*

+ Buộc bà Thạch Thị S có nghĩa vụ di dời tất cả tài sản cá nhân của bà S để trả lại căn nhà gắn liền thửa đất số 91, tờ bản đồ số 7, diện tích 190,5 m^2, loại đất trồng lúa; số thửa 92, tờ bản đồ số 7, diện tích 1922,3 m^2, loại đất trồng lúa. Cùng

tọa lạc tại ớm"khóm 1, ường"Phường H, thành phố T, tỉnh Trà Vinh cho ông Lê Văn T (giao lại cho ông T cả những phần bà S đã sửa chữa, làm mới như đã nêu trên).*(Có sơ đồ kèm theo).*

+ Để tạo điều kiện cho bà S di dời chỗ ở khác, cần xem xét quyền lưu cư cho bà S trong thời hạn 03 tháng nhưng không làm ảnh hưởng lớn đến tài sản của nguyên đơn.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn T hỗ trợ toàn bộ chi phí cho bị đơn bà Thạch Thị S đã bỏ ra để sửa chữa, làm mới 01 số hạng mục của ngôi nhà với tổng số tiền 242.035.543 đồng.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Thạch Thị S về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với ông T được xác lập ngày 31/7/2015 và có công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Trà Vinh và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 599814 cấp ngày 03/08/2016, với diện tích 190,5m^2, thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 7; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 599815 cấp ngày 03/08/2016, với diện tích 1.922.3m^2, thuộc thửa số 92, tờ bản đồ số 7. Cùng tọa lạc tại khóm A, Phường H, thành phố T, tỉnh Trà Vinh được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T.

- Cấm các đương sự làm thay đổi hiện trạng quyền sử dụng đất tranh chấp và tài sản trên đất tranh chấp cho đến khi thi hành án xong.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/12/2024 bà Thạch Thị S kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn T.

Ngày 25/12/2024 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh kháng nghị đề nghị sửa án sơ thẩm về án phí, không buộc ông T chịu án phí có giá ngạch.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh vẫn giữ nguyên kháng nghị.

Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bị đơn:

-Về tố tụng: Tòa án xác định quan hệ pháp luật yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh thụ lý giải quyết là không đúng thẩm quyền. Việc định giá của Tòa sơ thẩm không đúng giá thị trường. Bà S hoàn toàn không biết ông T; ông T không phải là đối tượng sử dụng đất. Bản chất vụ án là do bà S vay nợ của bà B còn thiếu 480.000.000 đồng, thực tế là không có việc chuyển nhượng giữa bà S và ông T. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện phản tố của bà S sửa bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh về vụ án:

- *Về thủ tục tố tụng:* Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung vụ án*:

+ Đối với kháng cáo của bà Thạch Thị S, quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa bà Thạch Thị S thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 31/7/2015 với ông Lê Văn T và ký biên nhận bán nhà và đất ngày 31/7/2015. Nội dung tờ biên nhận: *giá chuyển nhượng trong hợp đồng công chứng là 480.000.000 đồng, giá thực tế mua bán là 1.700.000.000 đồng*, tờ biên nhận được bà S ký tên bên bán, sau khi công chứng bà S đã nhận đủ 1.700.000.000 đồng. Bà S không có căn cứ nào khác chứng minh là không có chuyển nhượng nhà đất cho ông T và không có nhận tiền như lời khai của bà.

Bà S cho rằng chỉ thiếu nợ bà B 480.000.000 đồng do bà B kêu ký tên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất để cho bà đóng lãi. Khi nào có tiền thì chuộc lại. Theo biên nhận ngày 31/7/2015 bà S có thỏa thuận trong 01 năm sẽ chuộc lại bằng 1.700.000.000 đồng và tính lãi 1%/tháng. Sau khi hết hạn bên bà S không chuộc lại nhà đất nên ông T làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất và ủy quyền cho bà B cho bà S thuê lại nhà. Bà S cũng thực hiện đóng tiền thuê nhà cho bà B được 10 tháng bằng 15.000.000 đồng.

Năm 2020 bà Lê Thị B có kiện bà S đòi số nợ 2.700.000.000 đồng, bà S cũng nại ra ngày 15/12/2011 bà B cho con bà vay 200.000.000 đồng và làm hợp đồng chuyển nhượng diện tích 423,7m^2, tọa lạc tại khóm D, phường H, thành phố T, tỉnh Trà Vinh do Sơn Thị Thu H1 và Sơn Thị Ánh N đứng tên để đảm bảo cho việc vay nợ; nên việc bà S cho rằng thiếu bà B 480.000.000 đồng, bà B tính lãi và yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng nhà cho ông T là không đủ cơ sở chấp nhận.

+ Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh: Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T phải chịu 12.102.000 đồng là không đúng theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, bởi vì trong vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, nhưng Tòa án buộc ông Lê Văn T nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền hỗ trợ bị đơn chi phí sửa chữa nhà làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 90/2023/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh theo hướng không buộc ông Lê Văn T phải chịu án phí trên số tiền đã hỗ trợ cho bà Thạch Thị S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bà Thạch Thị S

Bà Thạch Thị S khai năm 2011 bà có vay của bà Lê Thị B 280.000.000 đồng có làm hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất thửa số 91, diện tích 190,5 m^2 và thửa số 92, diện tích 1.922,3 m^2, cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khóm A, phường H, thành phố T, tỉnh Trà Vinh để đảm bảo cho khoản vay này.

Đồng con của bà là Sơn Thị Thu H1 và Sơn Thị Ánh N có chuyển nhượng cho bà Lê Thị B 01 thửa đất diện tích 423,7m^2, tọa lạc tại khóm D, phường H, thành phố T với giá là 200.000.000 đồng, thỏa thuận lãi 8.000.000 đông/ tháng, khi nào có 200.000.000 đông thì sẽ chuộc lại đất. Tổng cộng hai khoản vay là 480.000.000 đông nên bà và bà B có lập tờ thỏa thuận tay ngày 11/01/2013 bà đồng ý sang bán cho bà Lê Thị B 02 thửa đất của bà cho bà B với giá 480.000.000 đồng và thỏa thuận 12 tháng chuộc lại bằng 720.000.000 đồng. Ngày 31/7/2015, bà B đã yêu cầu bà làm hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông Lê Văn T, bà đã đồng ý và tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu Nhà nước quy định cũng với số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 480.000.000đồng. Đồng thời, bà Lê Thị B có lập 01 tờ giấy tay ngày 31/7/2015 "*biên nhận bán nhà*" và giá mua bán là 1.700 000.000 đồng với ông Lê Văn T nhưng bà hoàn toàn không nhận đồng tiền nào từ ông Lê Văn T.

[2] Bà Lê Thị Bích K2 việc bà S nợ tiền của bà bà kiện bà S trong vụ án khác. Việc bà S chuyển nhượng nhà đất cho ông T là do bà giới thiệu, mua bán bằng 1.700.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng ghi 480.000.000 đồng, ông T có giao tiền cho bà S tại Văn phòng C2 Trà Vinh. Ông T để cho bà S lưu cư 01 năm sau 01 năm thì thuê lại nhà nên hai bên có làm biên nhận bán nhà và đất cùng ngày 31/7/2015. Đến ngày 15/9/2016 bà S ký hợp đồng thuê nhà đất thời hạn thuê 1 năm.

[3] Bà S cho rằng không có chuyển nhượng nhà gắn liền với thửa số 91, diện tích 190,5 m^2 và thửa số 92, diện tích 1.922,3 m^2 cho ông T là không có cơ sở để chấp nhận. Bởi lẽ bà S thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/7/2015 tại Văn phòng C2 Trà Vinh và tờ biên nhận bán nhà và đất ngày 31/7/2015 thể hiện mua bán trên hợp đồng ghi 480.000.000 đồng thực tế bằng 1.700.000.000 đồng, sau khi công chứng bà S đã nhận đủ 1.700.000.000 đồng (BL 35). Bà S thừa nhận có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng và biên nhận bán nhà và đất ngày 31/7/2015, bà S không có căn cứ nào khác chứng minh là không có chuyển nhượng nhà đất cho ông T và không có nhận tiền như lời khai của bà. Mặt khác, sau khi ông T làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất xong, ông T ủy quyền cho bà B để ký hợp đồng thuê lại nhà đất. Bà S vẫn đồng ý ký tên thuê lại nhà đất và có đóng tiền thuê nhà đất như bà B khai. Nếu không có chuyển nhượng nhà đất thì bà S sẽ không ký hợp đồng thuê lại nhà và đất với bà B.

[4] Bà S cho rằng chỉ thiếu nợ bà B 480.000.000 đồng do bà B kêu ký tên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất để cho bà đóng lãi. Khi nào có tiền thì chuộc lại. Theo biên nhận ngày 31/7/2015 bà S có thỏa thuận trong 01 năm sẽ chuộc lại bằng 1.700.000.000 đồng và tính lãi 1%/ tháng. Sau khi hết hạn bên bà S không chuộc lại nhà đất, nên ông T làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất và ủy quyền cho bà B cho bà S thuê lại nhà. Bà S cũng thực thực hiện đóng tiền thuê nhà cho bà B được 10 tháng bằng 15.000.000 đồng.

[5] Ngày 26 tháng 7 năm 2019 và ngày 04/9/2019 bà Lê Thị B có kiện bà S đòi số nợ 2.700.000.000 đồng do bà S vay của bà B vào năm 2016. Bà S khai số tiền 2.700.000.000 đồng, trong đó có 200.000.000 đồng mà bà mượn giấy chứng nhận diện tích 423,7m^2, tọa lạc tại khóm D, phường H, thành phố T do Sơn Thị Thu H1 và Sơn Thị Ánh N đứng tên để đem thế chấp cho bà B và làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này để đảm bảo cho việc vay nợ, nên việc bà S cho rằng thiếu bà B 480.000.000 đồng bà B tính lãi và yêu cầu bà ký hợp đồng chuyển nhượng nhà cho ông T là không đủ cơ sở để chấp nhận.

[6] Theo biên bản định giá ngày 12/3/2019, tổng giá trị tài sản bằng 1.466.394.395 đồng thấp hơn giá chuyển nhượng bằng 1.700.000.000 đồng nên không có có sở cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giả cách che dấu hợp đồng vay nợ.

Từ các chứng cứ nêu trên, kháng cáo của bà Thạch Thị S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn T là không có cơ sở để chấp nhận.

[7] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh đề nghị không buộc ông Lê Văn T chịu án phí trên số tiền hỗ trợ cho bà S.

Theo Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH quy định:

1. Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận, trừ trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí sơ thẩm.

2. Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

3. Nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận.

4. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận.

Yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T được Tòa án chấp nhận nên ông T không phải chịu án phí sơ thẩm, kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ để chấp.

[8] Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn Hội đồng xét xử có cân nhắc xem xét nhưng không có cơ sở để chấp nhận. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp với các tình tiết của vụ án nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

[9] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bà Thạch Thị S không được chấp nhận nên bà phải chịu án phí, do bà S là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 481; khoản 1 Điều 482; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015Điều Bộ luật Dân sự;

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.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thạch Thị S.

- Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 90/2023/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh về án phí.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Thạch Thị S về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thị S với ông Lê Văn T được xác lập ngày 31/7/2015 và có công chứng tại Văn phòng Công chứng số 01 tỉnh Trà Vinh và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 599814 cấp ngày 03/08/2016 với diện tích 190,5m^2, thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 7; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 599815 cấp ngày 03/08/2016, với diện tích 1.922.3m^2, thuộc thửa số 92, tờ bản đồ số 7, cùng tọa lạc tại khóm A, phường H, thành phố T, tỉnh Trà Vinh được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T.

2.Về *án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Lê Văn T không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Văn T số tiền 712.500 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông T đã nộp theo biên lai thu tiền số 0018730 ngày 19/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm bà Thạch Thị S.

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

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, 7b và Điều 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 Trà Vinh;
- TAND thành phố Trà Vinh;
- Chi cục THADS thành phố Trà Vinh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thành Trung