

Bản án số: 240/2019/DS-PT

Ngày: 12 – 9 – 2019

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà, thuê
quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Cao Khánh

Ông Huỳnh Văn Út

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 12 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 185/2019/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà, thuê quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2019/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 316/2019/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Phạm Thái X1, sinh năm 1964;

2. Bà Trần Lan C1, sinh năm 1966 (Có mặt);

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông X1: Bà Trần Lan C1

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (Có mặt).

- Bị đơn: Chị Phạm Thị C2, sinh năm 1976;

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của chị C2: Anh Nguyễn Hiền N1, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị C2: Ông Lê Thanh Thuận, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Lê Thanh Thuận – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau

(Có mặt)

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

1. Anh Nguyễn Hiền N1, sinh năm 1971(Có mặt).
2. Cháu Nguyễn Phạm Cẩm T1, sinh năm 2002 (Vắng mặt).
3. Cháu Nguyễn Phạm Nhật D1, sinh ngày 23/4/2004 (Vắng mặt).

Đại diện hợp pháp theo pháp luật của cháu Tiên và cháu Đăng: Anh Nguyễn Hiền N1 và chị Phạm Thị C2 (là cha mẹ ruột của cháu Tiên và cháu Đăng).

4. Ông Phạm Văn L1, sinh năm 1966.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông L1: Anh Nguyễn Hiền N1 (Có mặt).

5. Bà Nguyễn Thị X2 (Vắng mặt).
6. Anh Phạm Hoàng S(Vắng mặt).
7. Chị Nguyễn Ngọc D2 (Vắng mặt).
8. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1950.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông H: Anh Nguyễn Hiền N1 (Có mặt).

9. Bà Lê Thị Nhung (Vắng mặt).
10. Anh Phạm Văn C3 (Vắng mặt).
11. Anh Phạm Văn C4 (Vắng mặt).
12. Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1956.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông T2: Anh Nguyễn Hiền N1 (Có mặt).

13. Chị Lê Cẩm L2 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

14. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Số 06, đường Phan Ngọc Hiền, khóm 3, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Chị Phạm Thị C2, là bị đơn; anh Nguyễn Hiền N1, ông Phạm Văn L1, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Văn H, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Bà Trần Lan C1 trình bày:*

Ngày 09/9/2017, chị Phạm Thị C2 có ký hợp đồng thuê của vợ chồng bà C1, ông X1 căn nhà cấp 4 và phần đất diện tích 8.146m² tọa lạc tại ấp Tân Điền A, xã Tạ An Khương, huyện Đầm Dơi; thời hạn thuê 03 tháng, giá thuê mỗi tháng 30.000.000 đồng. Thỏa thuận tiền thuê trả vào đầu tháng, trong thời gian thuê nếu bên thuê không thực hiện đúng hợp đồng thì bên cho thuê có quyền lấy lại nhà và đất.

Nhà, đất nêu trên là do chị C2 chuyển nhượng cho bà C1, ông X1 vào ngày 09/9/2017, giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng; bà C1, ông X1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng, bà C1, ông X1 có đặt vấn đề đối với những người đang sinh sống trên phần đất thì chị C2 nói các anh, chị, em đã có phần đất riêng, phần đất chuyển nhượng là của riêng chị C2, còn những người sinh sống trên đất là do chị C2 cho ở nhờ.

Sau khi thuê nhà và đất, chị C2 không trả tiền như thỏa thuận, bà C1 có đến đòi nhiều lần nhưng chị C2 không trả mà cố tình trốn tránh. Do chị C2 vi phạm hợp đồng nên bà C1 và ông X1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị C2 phải giao trả lại nhà và đất đã thuê.

- *Chị Phạm Thị C2, người đại diện theo ủy quyền của chị C2 trình bày:*

Ngày 09/9/2017, chị có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà C1 và ông X1 thửa đất số 160, diện tích 3.038m² và thửa đất số 103, diện tích 5.108m² với giá 700.000.000 đồng. Cùng thời điểm ngày 09/9/2017, chị có ký hợp đồng thuê lại của bà C1 nhà và đất giá 30.000.000 đồng. Trên giấy tờ là chuyển nhượng, nhưng thực chất là cầm cố cho bà C1 số tiền 700.000.000 đồng. Sau khi ký kết các hợp đồng xong, bà C1 không có tiền giao cho chị đúng hẹn, hơn nữa số tiền cho vay lãi suất quá cao cho nên chị nói miệng với bà C1 hủy bỏ các hợp đồng. Nhưng không biết tại sao bà C1 sang tên được 02 phần đất nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Hiền N1 xác định không có việc chuyển nhượng, thế chấp nhà và đất giữa chị C2 với bà C1. Nhà và đất là tài sản của gia đình, phần đất liên quan đến quyền lợi của các anh em, không phải là tài sản riêng của chị C2. Anh N1 yêu cầu:

- + Hủy hợp đồng kinh tế ngày 09/9/2017 giữa chị C2 với bà C1;
- + Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị C2 với bà C1, ông X1 được công chứng ngày 09/9/2017;
- + Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 253026, tờ bản đồ số 08, thửa số 160, diện tích 3.083m² và số CK 253027, tờ bản đồ số 08, thửa số 103, diện tích 5.108m², phần đất tọa lạc ấp Tân Điền A, xã Tạ An Khương, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho ông Phạm Thái X1 và bà Trần Lan C1 ngày 30/11/2017.
- + Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 997890 và CD 997891 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho chị Phạm Thị C2 ngày 20/6/2016.

- *Ông Phạm Văn T2 trình bày:*

Căn nhà của ông được xây dựng trên phần đất được cha mẹ tặng cho. Ông yêu cầu được giữ nguyên diện tích nhà và đất cho ông quản lý. Các vấn đề khác yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Ông Phạm Văn L1 trình bày:*

Căn nhà của ông được xây dựng trên đất do cha mẹ cho. Ông yêu cầu được giữ nguyên diện tích nhà và đất cho ông quản lý. Các vấn đề khác yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Phạm Văn H trình bày:

Phần đất ông xây cất nhà ở là được cha mẹ cho, căn nhà ông xây dựng trên đất được Nhà nước cấp theo diện hộ nghèo, ông ở ổn định, không tranh chấp với ai. Ông yêu cầu được giữ nguyên diện tích nhà và đất cho ông quản lý. Các vấn đề khác yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 58/2019/DS-ST ngày 14/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thái X1 và bà Trần Lan C1.
2. Buộc chị Phạm Thị C2, anh Nguyễn Hiền N1, cháu Nguyễn Phạm Cẩm T1 và cháu Nguyễn Phạm Nhật D1 phải có nghĩa vụ giao cho ông Phạm Thái X1 và bà Trần Lan C1 01 phần đất thuộc thửa số 160, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.038m²; 01 phần đất thuộc thửa số 103, tờ bản đồ số 08, diện tích 5.108m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 253027 và CK 253026 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho ông Phạm Thái X1 và bà Trần Lan C1; 01 căn nhà tường (Nóc Thái) được xây dựng trên đất tọa lạc ấp Tân Điền A, xã Tạ An Khương, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí như sau: Hướng Đông giáp sông Lô 14 điểm M6M7, dài 29.2m; Hướng Tây giáp phần đất ông Phạm Văn L1 điểm M1M10, dài 27m; Hướng Nam giáp phần đất ông Phạm Văn Diện điểm M7M8, dài 101,6m; điểm M9M10, dài 188,8m; Hướng Bắc giáp phần đất của ông Phạm văn Cúc điểm M1M2, dài 104m; điểm M2M3, dài 30m; điểm M3M4, dài 79m; điểm M5M6, dài 87m.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

3. Buộc chị Phạm Thị C2, anh Nguyễn Hiền N1, cháu Nguyễn Phạm Cẩm T1 và cháu Nguyễn Phạm Nhật D1 phải có nghĩa vụ di dời 01 căn nhà bằng cây gỗ địa phương gắn liền phía sau căn nhà tường (Nóc Thái) được xây dựng trên đất, 01 cái cổng xỏ vuông, cây ... và các tài sản khác gắn liền trên đất để trả lại hiện trạng phần đất cho ông Phạm Thái X1 và bà Trần Lan C1.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Phạm Thị C2 về việc yêu cầu hủy hợp đồng kinh tế ngày 09/9/2017 giữa chị Phạm Thị C2 với bà Trần Lan C1, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Phạm Thị C2 với bà Trần Lan C1, ông Phạm Thái X1 được công chứng ngày 09/9/2017, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 253026, tờ bản đồ số 08, thửa số 160, diện tích 3.083m² và số CK 253027, tờ bản đồ số 08, thửa số 103, diện tích 5.108m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho ông Phạm Thái X1 và bà Trần Lan C1 ngày 30/11/2017 và giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 997890 và CD 997891 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho chị Phạm Thị C2 ngày 20/6/2016.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Thái X1 và bà Trần Lan C1 về việc chỉ cho hộ gia đình ông Phạm Văn H ở trên phần đất ngang 05m, dài 37,5m, tổng diện tích 187,5m² cho đến khi nào căn nhà hiện hữu bị hư.

Buộc ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị N3, anh Phạm Văn C3 và anh Phạm Văn C4 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phạm Thái X1 và bà Trần Lan C1 số tiền 11.625.000 đồng (mười một triệu sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Thái X1 và bà Trần Lan C1 về việc yêu cầu hộ gia đình ông Phạm Văn L1 phải di dời nhà để trả lại phần đất ngang 4,5m, dài 37,5m, tổng diện tích 168,75m².

Buộc ông Phạm Văn L1, bà Nguyễn Thị X2, anh Phạm Hoàng S và chị Nguyễn Ngọc D2 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phạm Thái X1 và bà Trần Lan C1 số tiền 10.462.500 đồng (mười triệu bốn trăm sáu mươi hai ngàn năm trăm đồng).

7. Buộc chị Phạm Thị C2, ông Nguyễn Hiền N1, cháu Nguyễn Phạm Cẩm T1, cháu Nguyễn Phạm Nhật D1, ông Phạm Văn T2 và bà Lê Cẩm L2 phải có nghĩa vụ di dời căn nhà lá được sử dụng vừa thuộc nam để trả lại hiện trạng phần đất cho ông Phạm Thái X1, bà Trần Lan C1.

8. Buộc ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị N3, anh Phạm Văn C3, anh Phạm Văn C4, ông Phạm Văn L1, bà Nguyễn Thị X2, anh Phạm Hoàng S và chị Nguyễn Ngọc D2 phải có nghĩa vụ di dời 02 (hai) căn nhà nuôi gà để trả lại hiện trạng phần đất cho ông Phạm Thái X1, bà Trần Lan C1.

9. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, hộ gia đình của ông Phạm Văn H, hộ gia đình ông Phạm Văn L1 và ông Phạm Thái X1, bà Trần Lan C1 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký phần đất đang sử dụng. Trường hợp ông X1, bà C1 không hợp tác thì hộ gia đình của ông Phạm Văn H và hộ gia đình ông Phạm Văn L1 được quyền chủ động liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký đối với phần đất.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 28/6/2019, chị Phạm Thị C2, anh Nguyễn Hiền N1, ông Phạm Văn L1, ông Phạm Văn T2 có đơn kháng cáo; Ngày 05/7/2019, ông Phạm Văn H có đơn kháng cáo. Các đương sự kháng cáo yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C1 và ông X1, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà C1 và ông X1 đứng tên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh N1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của anh N1, chị C2, ông L1, ông H, ông T2.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị C2 phát biểu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C1, ông X1 với chị C1 là giả tạo. Căn cứ chứng minh: Việc mua bán chưa giao tiền; Tòa án xác minh ông Mai Hoàng Anh trình bày thấy bà C1 có giao tiền, còn giao bao nhiêu ông không nắm được, lời trình

bày của ông Hoàng Anh đáng tin cậy; khi hợp đồng chuyển nhượng trên đất có 04 căn nhà của 04 hộ sinh sống từ trước đến nay nhưng không được thỏa thuận đề cập đến; trên đất có 05 ngôi mộ nhưng cũng không có thỏa thuận trừ nền mộ, lối đi; đường nước xổ vuông của ông L1 sử dụng chung với chị C2 cũng không được thương lượng; hợp đồng kinh tế ngày 09/9/2017 chị C2 thuê nhà, đất với giá 30.000.000 đồng/tháng thực chất là lãi của số tiền vay 700.000.000 đồng; anh N1 ở trên phần đất trên 20 năm nhưng khi chuyển nhượng đất không có trao đổi với anh N1, anh N1 không biết; Tại hợp đồng kinh tế ông Lê Thanh Huy là trưởng ấp xác nhận là hợp đồng cầm cố; phần đất có giá trị trên 1.000.000.000 đồng thì không ai bán giá 700.000.000 đồng. Từ các căn cứ trên, kiến nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của chị C2, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C1 và ông X1, chấp nhận yêu cầu phản tố của chị C2.

Anh N1 phát biểu: Thống nhất với ý kiến tranh luận của Luật sư nhưng bổ sung: Chị C2 không có đến gặp bà Chi để hỏi chôn cất bà N3 trên phần đất.

Bà C1 phát biểu: Luật sư và anh N1 cho rằng chị C2 không có nhận số tiền chuyển nhượng đất 700.000.000 đồng là không đúng, nếu bà không giao tiền thì làm gì chị C2 chịu ký hợp đồng chuyển nhượng; căn nhà tường (nóc thái) xây dựng trên đất là của chị C2 chứ không phải của ông T2, sau khi đám tang bà N3, chị C2 không quyết dọn nhà mà bà phải lên quét dọn; bà N3 chết chôn trên đất là do chị C2 hỏi bà, bà đồng ý cho chôn trên đất sau này khi nào có điều kiện di dời. Bà C1 yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của chị C2, anh N1, ông L1, ông H, ông T2; sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X1 và bà C1, chấp nhận yêu cầu phản tố của chị C2. Buộc chị C2 trả cho bà C1 và ông X1 số tiền vốn 700.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Xét kháng cáo của chị Phạm Thị C2, anh Nguyễn Hiền N1, ông Phạm Văn L1, ông Phạm Văn T2 và ông Phạm Văn H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Phần đất chị C2 chuyển nhượng cho bà Trần Lan C1 và ông Phạm Thái X1 có nguồn gốc của cụ Phạm Văn Trị và cụ Trần Thị Nguyệt (cha mẹ chị C2), tổng diện tích chung 25.140m² tọa lạc ấp Tân Điền A, xã Tạ An Khương, huyện Đầm Dơi, do cụ Trị đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp ngày 19/5/1990. Ngày 13/6/1995 cụ Trị chết; đến ngày 01/6/2016 hàng thừa kế thứ nhất của cụ Trị gồm: cụ Trần Thị Nguyệt, Phạm Văn H, Phạm Văn T2, Phạm Văn Du, Phạm Văn L1 và Phạm Thị C2 lập văn bản phân chia di sản thừa kế của cụ Trị để lại cho chị C2 hưởng phần đất diện tích 8.146m² (trong đó đất ở nông thôn 500m², đất trồng cây lâu năm 2.538m², đất nuôi trồng thủy sản 5.108m²) và ông L1 hưởng phần đất nuôi trồng

thủy sản diện tích 19.886m². Đồng thời, bà Nguyệt, ông H, ông T2 và ông Du có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của cụ Tri. Chị C2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/6/2016. Phần đất này chị C2 chưa có thỏa thuận sáp nhập vào khối tài sản chung của vợ chồng giữa chị C2 và anh N1, nên được xác định là tài sản riêng của chị C2. Do đó, chị C2 có quyền định đoạt chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà C1 và ông X1 là không trái quy định pháp luật.

[2] Đối với căn nhà tường (nóc thái) xây dựng năm 2015 trên phần đất chị C2 chuyển nhượng cho bà C1 và ông X1: Anh N1, chị C2 và ông T2 cho rằng nhà của ông T2; bà C1 và ông X1 cho rằng của vợ chồng chị C2. Xét thấy: Theo biên bản xác minh đối với anh Võ Văn Út thể hiện “Vào tháng 9 năm 2016, anh là thầu xây dựng nhà cho anh N1 và chị C2, không có lần nào gặp hoặc giao dịch với ông T2”; tại biên bản xác minh ngày 29/01/2019 anh Mai Hoàng Anh (nguyên cán bộ Tư pháp - Hộ tịch xã Tạ An Khương), ông Lê Thanh Huy (Trưởng ấp Tân Điền A), ông Lê Tấn Nam (Phó ấp Tân Điền A) và ông Huỳnh Văn Chiến (Phó bí thư chi bộ ấp Tân Điền A) khẳng định “Căn nhà tường (nóc thái) được xây dựng trên đất là của anh N1 và chị C2, do anh N1 và chị C2 quản lý sử dụng, ông T2 và bà L2 không có sinh sống, cũng như quản lý sử dụng. Ông T2, bà L2 không có đăng ký hộ khẩu thường trú tại ấp Tân Điền A. Ông T2, bà L2 chỉ mới ở trên đất khoảng từ 06, 07 tháng đến 01 năm. Ông T2, bà L2 chủ yếu sống ở Trạm y tế, ông T2 và bà L2 có sử dụng tạm căn nhà lá ở dưới mé sông để chứa thuốc nam”. Hơn nữa, sau khi chị C2 ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất cho bà C1 và ông X1 ngày 09/9/2017 thì cùng ngày chị C2 ký hợp đồng kinh tế với bà C1 thuê lại nhà và đất; đến ngày 23/3/2018, chị C2 tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất đối với căn nhà này cho bà C1 và ông X1. Mặt khác, giữa nhà anh N1 và chị C2 với nhà bà C1 và ông X1 chỉ cách nhau khoảng 500m, ông X1 và bà C2 có mối quan hệ bà con, các bên sinh sống tại địa phương từ trước đến nay, nên bà C1 và ông X1 hoàn toàn biết rõ căn nhà này là của ông T2 hay của chị C2 và anh N1 mới đồng ý việc chuyển nhượng. Do đó, không có cơ sở cho rằng căn nhà này là của ông T2. Vấn đề đặt ra căn nhà này là của chung anh N1 và chị C2 hay của riêng chị C2. Quá trình giải quyết vụ án, anh N1 không thừa nhận căn nhà này là của anh và chị C2 và trong bản kê khai tài sản thu nhập năm 2016, năm 2017 anh N1 cũng không kê khai có căn nhà này. Như vậy, có cơ sở xác định căn nhà này là của riêng chị C2, nên chị C2 có quyền định đoạt mua bán, không trái quy định pháp luật.

[3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hợp đồng kinh tế ngày 09/9/2011, hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất ngày 23/3/2018, anh N1 và chị C2 thừa nhận chị C2 ký tên trong hợp đồng, nhưng thực chất không có việc chuyển nhượng mà chỉ là hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo. Xét thấy, khi chị C2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà C1 và ông X1, hiện tại trên phần đất có 04 căn nhà của 04 hộ đang sinh sống từ trước đến nay; có khu mộ gồm nhiều ngôi mộ người thân của bà C1 và phần đất của ông L1 phía trong sử dụng đường nước chung với phần đất chị C2, nhưng các bên hoàn toàn không đề cập đến các vấn đề này. Nếu phần đất này chị C2 đã chuyển nhượng cho bà C1 và ông X1 từ ngày 09/9/2017 thì vì sao đến ngày 22/02/2018 cụ Nguyệt (mẹ chị

C2) chết lại tiếp tục chôn trên phần đất này, hồ sơ cũng không thể hiện phía bà C1 và ông X1 có ý kiến gì. Hơn nữa, theo chứng cứ bà C1 cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện: Vào ngày 11/01/2017, chị C2 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 8.146m² này cho bà C1 và ông X1 với giá 400.000.000đồng, các bên có lập văn bản hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Thắng Lợi (hợp đồng được công chứng), thì không lý do gì đến ngày 09/9/2017 bà C1 và ông X1 lại chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng với chị C2 ngày 11/01/2017 để xác lập hợp đồng chuyển nhượng lại đối với diện tích đất nêu trên với giá 700.000.000 đồng (cao hơn đến 300.000.000 đồng). Hơn nữa, xét diện tích đất chị C2 chuyển nhượng cho bà C1 và ông X1 chỉ 8.146m² (trong đó đất ở nông thôn 500m², đất trồng cây lâu năm 2.538m², đất nuôi trồng thủy sản 5.108m²), điều kiện sản xuất bình thường, không có kinh doanh mua bán, thu nhập hàng tháng từ phần đất nêu trên không đến 30.000.000 đồng, nhưng chị C2 ký hợp đồng thuê lại mỗi tháng 30.000.000 đồng là không hợp lý. Do đó, xét lời trình của chị C2 và anh N1 cho rằng thực chất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị C2 với bà C1 và ông X1 ngày 09/9/2017 thực chất là hợp đồng vay tài sản và hợp đồng kinh tế ngày 09/9/2017 thuê nhà đất mỗi tháng 30.000.000 đồng thực chất là lãi suất hàng tháng của số tiền vay 700.000.000 đồng là có cơ sở. Từ các căn cứ trên, chứng minh hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đất giữa chị C2 với bà C1 và ông X1 là không có thật, việc các bên xác lập hợp đồng là giả tạo nhằm che đậy một giao dịch khác, đó là giao dịch vay tài sản đối với số tiền 700.000.000 đồng theo giá trị ghi trong hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng kinh tế chị C2 thuê lại nhà đất mỗi tháng 30.000.000 đồng là mức lãi suất hàng tháng của số tiền vay 700.000.000 đồng. Do đó, cần tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng kinh tế giữa chị C2 với bà C1 và ông X1 nêu trên là vô hiệu; tuy nhiên hợp đồng vay tài sản giữa các bên xác lập vẫn có hiệu lực pháp luật.

[4] Đối với trình bày của anh N1 cho rằng chị C2 không có nhận của bà C1 và ông X1 số tiền 700.000.000 đồng, xét thấy là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, anh N1 và chị C2 đều cho rằng thực chất của giao dịch giữa chị C2 với bà C1 và ông X1 là hợp đồng vay tài sản. Hơn nữa, khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/9/2017 chị C2 đã giao toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị C2 đứng tên cho bà C1 và ông X1 để bà C1 và ông X1 đi làm thủ tục chuyển tên QSDĐ. Đến ngày 30/11/2017 bà C1 và ông X1 được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ nhưng chị C2 cũng không có ý kiến gì. Đến ngày 23/3/2018 chị C2 lại tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất (căn nhà tường nóc thái) cho bà C1 và ông X1. Do đó, không thể có việc chị C2 chấp nhận ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất và căn nhà của mình cho bà C1 và ông X1 khi không nhận của bà C1 và ông X1 khoản tiền nào. Xét lời trình bày của bà C1 cho rằng đã giao cho chị C2 nhận số tiền 700.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận. Do xác định giao dịch giữa chị C2 với bà C1 và ông X1 là giao dịch vay tài sản, nên buộc chị C2 trả lại cho bà C1 và ông X1 số tiền 700.000.000 đồng và lãi suất từ ngày 09/9/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm 14/6/2019 là 21 tháng 05 ngày theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 BLDS năm 2015 (20%/năm) = 245.956.000 đồng; tổng cộng vốn, lãi bằng 945.956.000 đồng là phù hợp.

[5] Đối với số tiền 400.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 11/01/2017 giữa chị C2 với bà C1 và ông X1, thực chất là tiền vay, nên khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/9/2017 các bên đã chuyển vốn, lãi của số tiền 400.000.000 đồng vào số tiền 700.000.000 đồng của giá trị hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, cấp phúc thẩm không tính phần lãi suất của số tiền 400.000.000 đồng từ ngày 11/01/2017 đến ngày 09/9/2017 để buộc chị C2 phải trả cho bà C1 và ông X1 là phù hợp.

[6] Đối với số tiền thuế chuyển nhượng 14.000.000 đồng và số tiền lệ phí trước bạ 3.500.000 đồng, tổng cộng bằng 17.500.000 đồng, bà C1 và ông X1 đã nộp, do hợp đồng vô hiệu có lỗi của các bên, nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$; buộc chị C2 trả lại cho bà C1 và ông X1 số tiền 8.750.000 đồng là phù hợp.

[7] Đối với 02 Giấy chứng nhận QSDĐ số CK 253026, tờ bản đồ số 08, thửa số 160, diện tích 3.083m² và số CK 253027, tờ bản đồ số 08, thửa số 103, diện tích 5.108m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho ông Phạm Thái X1 và bà Trần Lan C1 ngày 30/11/2017, do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên cần huỷ 02 chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là phù hợp. Đối với Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho chị Phạm Thị C2, do khi cấp quyền sử dụng đất cho ông X1 và bà C1 đã được thu hồi, nên việc chị C2 và anh N1 yêu cầu giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị C2 là không có cơ sở chấp nhận. Khi án có hiệu lực pháp luật, chị C2 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[8] Chi phí xem xét thẩm định, định giá số tiền 6.000.000 đồng: Chị C2 phải chịu số tiền 3.000.000 đồng; bà C1 và ông X1 phải chịu số tiền 3.000.000 đồng. Bà C1 và ông X1 đã nộp số tiền 6.000.000 đồng nên buộc bà chị C1 phải có trách nhiệm nộp số tiền 3.000.000 đồng để trả lại cho bà C1 và ông X1.

[9] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà C1 và ông X1 phải chịu số tiền 300.000 đồng; Chị C2 phải chịu số tiền 25.838.240 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Chị C2, anh N1, ông H, ông T2, ông L1 không phải chịu.

[10] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của chị C2, anh N1, ông H, ông T2, ông L1, sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp.

[11] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của chị Phạm Thị C2, anh Nguyễn Hiền N1, ông Phạm Văn L1, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Văn H.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 58/2019/DS-ST ngày 14/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thái X1 và bà Trần Lan C1 về việc buộc chị C2 giao trả diện tích đất 8.146m² và căn nhà tường (nóc thái) trên đất, tọa lạc tại ấp Tân Điền A, Xã Tạ An Khương, huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị Phạm Thị C2. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Phạm Thị C2 với bà Trần Lan C1 và ông Phạm Thái X1 ngày 09/9/2017, hợp đồng kinh tế giữa chị Phạm Thị C2 với bà Trần Lan C1 ngày 09/9/2017, hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất giữa chị Phạm Thị C2 với bà Trần Lan C1 ngày 23/3/2018 là vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 253026, tờ bản đồ số 08, thửa số 160, diện tích 3.083m² và số CK 253027, tờ bản đồ số 08, thửa số 103, diện tích 5.108m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho ông Phạm Thái X1 và bà Trần Lan C1 ngày 30/11/2017.

Chị Phạm Thị C2 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định pháp luật.

- Buộc chị Phạm Thị C2 trả lại cho ông Phạm Thái X1 và bà Trần Lan C1 số tiền vốn, lãi 945.956.000 đồng và tiền thuế chuyển nhượng QSDĐ, tiền lệ phí trước bạ 8.750.000 đồng.

- Chi thẩm định, định giá số tiền 6.000.000 đồng: Chị Phạm Thị C2 phải chịu số tiền 3.000.000 đồng; ông Phạm Thái X1 và bà Trần Lan C1 phải chịu số tiền 3.000.000 đồng. Bà C1 và ông X1 đã nộp 6.000.000 đồng nên buộc chị C2 phải có trách nhiệm nộp số tiền 3.000.000 đồng để trả lại cho bà C1 và ông X1.

Kể từ ngày bà C1 và ông X1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền nêu trên thì hàng tháng chị C2 còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự .

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Thái X1 và bà Trần Lan C1 phải chịu 300.000 đồng; ông X1 và bà C1 đã dự nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0010267 ngày 15/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đàm Dơi được đối trừ, chuyển thu án phí.

Chị Phạm Thị C2 phải chịu số tiền 25.838.000 đồng; chị C2 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0010466 Ngày 22/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đàm Dơi, đối trừ chị C2 còn phải nộp tiếp số tiền 25.538.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Phạm Thị C2, anh Nguyễn Hiền N1, ông Phạm Văn L1, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn T2 không phải chịu. Ông H, ông T2 đã

được miễn dự nộp; chị C2, anh N1, ông L1 mỗi người đã dự nộp số tiền 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0009564; 0009561; 0009560 ngày 28/6/2019 Của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được nhận lại.

Các quyết định khác không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 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.

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

Các thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Văn Út

Đỗ Cao Khánh

Nguyễn Thành Lập