TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 639/2019/DS-PT
Ngày 11 tháng 12 năm 2019
V/v *"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà; đòi quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tô Chánh Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Ba

Bà Trần Thị Hoà Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Minh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 12 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 487/2018/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2018 về *"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà; đòi quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 37/2018/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2018 của Toà án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3282/2019/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đinh Văn U, sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp 3, xã Long Hòa, huyện Cần Đước, tỉnh Long An *(vắng mặt).*

Người đại diện theo ủy quyền của ông U: Ông Cao Lương T5, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số 9, Đường Phạm Ngũ Lão, Phường Nguyễn Thái Bình, Quân 1, Thành phố Hồ Chí Minh *(vắng mặt).*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hữu Lộc và Luật sư Võ Bích Thủy, Công ty luật Hoàng Tân - thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số 414, Đường Phan Văn Trị, Phường 7, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. (Số 163, Đường Điện Biên Phủ, Phường 15, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh). *(có mặt).*

Bị đơn:

1. Ông Bùi Văn H, sinh năm 1950; *(vắng mặt).*

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1955; *(vắng mặt).*

Người địa diện theo ủy quyền của bà Thương: Ông Bùi Thanh H1, sinh năm 1983. Cùng địa chỉ: Ấp Vạn Phước, xã Mỹ Lệ, huyện Cần Đước, tỉnh Long An. *(có mặt).*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H, bà T: Luật sư Nguyễn Thị Cúc, Văn phòng luật sư Nguyễn Thị Cúc - thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số 45, QL 50 Khu phố 3, thị trấn Cần Đước, huyện Cần Đước, tỉnh Long An. *(có mặt).*

3. Ông Trần Lê Minh P, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số 1415/121/2, Ấp 2, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. *(vắng mặt).*

4. Bà Lê Mỹ Huyền T3, sinh năm 1982. HKTT: Số 01/7Bis, Đường Hoàng Diệu, Phường 13, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở: Số 1349A, Tổ 5, Ấp 3, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. *(vắng mặt).*

Người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà T3: Ông Hồ Bình Đ, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số 275, đường Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt).*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An *(có văn bản xin xét xử vắng mặt).*

2. Phòng Công chứng số 2, tỉnh Long An. Địa chỉ: Số 27/28, Lô A, đường Quốc lộ 50, KDC Thương Mại, thị trấn Cần Guộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. *(có văn bản xin xét xử vắng mặt).*

3. Văn phòng công chứng Long Hòa. Địa chỉ: Số 9A, khu dân cư Nam Long 1, Ấp 2, xã Tân Trạch, huyện Cần Đước, tỉnh Long An. *(có văn bản xin xét xử vắng mặt).*

4. Ông Nguyễn Thanh T4, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp Vạn Phước, xã Mỹ Lệ, huyện Cần Đước, tỉnh Long An. *(vắng mặt).*

Người đại diện theo ủy quyền của ông T4: Ông Cao Lương T5. *(vắng mặt).*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Tú: Luật sư Nguyễn Hữu Lộc, Công ty luật Hoàng Tân - thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số 414, Phan Văn Trị, Phường 7, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (Số 163, Đường Điện Biên Phủ, Phường 15, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh). *(vắng mặt).*

5. Ông Bùi Thanh H1, sinh năm 1983; *(có mặt).*

6. Ông Bùi Văn M, sinh năm 1987; *(vắng mặt).*

Người đại diện theo ủy quyền của ông Minh: Ông Bùi Thanh Hải. *(có mặt).*

Cùng địa chỉ: Ấp Vạn Phước, xã Mỹ Lệ, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

7. Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1981; *(vắng mặt).*

8. Ông Nguyễn Phúc T6, sinh năm 1977; *(vắng mặt).*

9. Trẻ Phạm Như Tiến T2, sinh ngày 05/4/2012;

Người giám hộ của trẻ Thành: Bà Nguyễn Thị Ngọc D và ông Nguyễn Phúc T6. *(vắng mặt).*

Cùng địa chỉ: Ấp Vạn Phước, xã Mỹ Lệ, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

10. Bà Lê Thị T7, sinh năm 1960; *(vắng mặt).*

11. Ông Trần Văn N (tên gọi khác Tùng), sinh năm 1960; *(vắng mặt).*

Người đại diện theo ủy quyền của ông Năm: Bà Lê Thị T7. *(vắng mặt).*

Cùng địa chỉ: Ấp Vạn Phước, xã Mỹ Lệ, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

12. Ông Lâm Văn D1, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số 32/12, Đường Trần Xuân Soạn, khu phố 4, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. *(vắng mặt).*

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 14/3/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/12/2017, đơn xin rút yêu cầu ngày 29/3/2018 và tại phiên tòa, ông Nguyễn Hữu Lộc đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Văn U trình bày:

Ngày 13/6/2015, ông Đinh Văn U nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Lê Minh P, bà Lê Mỹ Huyền T3 diện tích 320,83m^2 thuộc thửa đất 2841 và 1.716m^2 thuộc thửa 3789, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Vạn Phước, xã Mỹ Lệ, huyện Cần Đước, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng 90.000.000đ theo hợp đồng chuyển nhượng (viết tắt là HĐCN) quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 13/6/2015 được công chứng tại Văn phòng công chứng Long Hòa, huyện Cần Đước, tỉnh Long An theo số công chứng số 2212, quyển số 03/TPCC-SCC/HĐGD nhưng trên thực tế giá chuyển nhượng là 175 triệu đồng. Ngày 20/7/2015, ông U được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện Cần Đước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt GCN QSDĐ) số BY 998614 đối với thửa 2841 và số BY 998613 đối với thửa 3789. Thực tế là ông Nguyễn Thanh T4 nhận chuyển nhượng đất của ông P, bà T3 nhưng nhờ ông U là người đứng tên GCN QSDĐ. Ông T4 đã giao đủ số tiền 175.000.000 đồng cho ông P và bà T3 nhưng việc giao nhận tiền không lập thành văn bản. Ông P bà T3 chưa giao đất và nhà cho ông T4. Ông U là người đứng tên GCN QSDĐ và được sự đồng ý của ông T4 về việc ông U đứng tên khởi kiện trong vụ án.

Đối với thửa 3789, tại thời điểm chuyển nhượng, ông T4 đang trực tiếp quản lý vì trước đó ông T4 đã nhận chuyển nhượng từ ông Năm. Thời điểm ông P bà T3 đến kêu bán đất thì ông T4 sợ mất cả đất và tiền nên mới thỏa thuận mua lại của ông P bà T3 đối với hai thửa đất trên. Do đó, ông T4 quản lý thửa 3789 phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng với ông N chứ không phải do ông P và bà T3 bàn giao.

Đối với thửa 2841, ông P bà T3 không trực tiếp giao đất và nhà cho ông Út mà chỉ thỏa thuận miệng giữa ông P, bà T3 với ông T4, ông U là hiện nay ông H, bà T đang thuê nhà và đất. Ông P bà T3 đề nghị ông U tiếp tục hợp đồng thuê với ông H bà T. Ông U có nhận từ ông H bà T 2.400.000 đồng tiền thuê nhà tháng 8 nhưng ông H bà T không thừa nhận hợp đồng thuê mà cho rằng số tiền 2.400.000 đồng này là tiền lãi và sau đó không thanh toán tiền thuê cho ông Út nên hợp đồng thuê chỉ có giá trị giữa ông H bà T với ông P bà T3 mà không có trách nhiệm ràng buộc giữa ông H bà T với ông U. Hiện nay, nhà và đất ông H và bà T còn quản lý nên ông U yêu cầu ông P bà T3 và ông H bà T có trách nhiệm liên đới giao nhà và đất theo HĐCN đã ký kết. Ông U đồng ý trả lại cho ông H bà T 2.400.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện ngày 14/3/2017, ông U yêu cầu ông H bà T trả 30.000.000đ tiền thuê nhà (từ tháng 8/2015 đến tháng 2/2016 là 19 tháng x 2.000.000đ = 38.000.000đ, tuy nhiên ông U chỉ yêu cầu trả 30.000.000đ) và yêu cầu ông H bà T trả lại đất và nhà trên đất thửa 2841.

Đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/12/2017, ông U yêu cầu ông P bà T3 có trách nhiệm giao nhà và đất thửa 2841 theo HĐCN QSDĐ.

Ngày 29/3/2018, ông Nguyễn Hữu Lộc là người đại diện theo ủy quyền của ông U có đơn xin rút yêu cầu về việc buộc ông H bà T phải trả 30.000.000đ tiền thuê nhà.

Ý kiến đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Đối với yêu cầu hủy HĐCN QSDĐ ngày 13/6/2015 giữa ông P, bà T3 với ông Đinh Văn U tại Văn phòng công chứng Long Hòa và yêu cầu hủy các GCN QSDĐ số hiệu BY 998614 đối với thửa 2841 và số BY 998613 đối với thửa

3789 của ông U thì ông U không đồng ý. Vì việc chuyển nhượng giữa ông U với ông P bà T3 đã thực hiện đúng thủ tục theo quy định pháp luật về công chứng, văn bản công chứng có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan có giá trị chứng cứ, những tình tiết sự kiện trong văn bản công chứng không phải chứng minh và đã được UBND huyện Cần Đước cấp GCN QSDĐ hợp lệ. Bà T và ông H không có liên quan trong hợp đồng này nên không có quyền yêu cầu.

- Đối với yêu cầu hủy HĐCN QSDĐ ngày 06/10/2010 giữa ông H, bà T với bà Lê Mỹ Huyền T3; hủy HĐCN QSDĐ (không có tài sản) giữa ông H bà T với ông P tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Long An và yêu cầu hủy 02 GCN QSDĐ đối với thửa 2841 số BI 676425 của bà Trân và thửa 3789 số BI 676330 của ông P; yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất ngày 23/7/2012 giữa ông P bà T3 với ông H bà T: Yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu phản tố này. Ông H bà T cho rằng chỉ vay tiền của ông P bà T3 chứ không chuyển nhượng nhưng không cung cấp được hợp đồng vay, thời hạn vay, lãi vay và các biên nhận trả lãi để chứng minh. Trong khi chứng cứ trong hồ sơ thể hiện ông H bà T tự mình làm đơn xin xác nhận mối quan hệ vợ chồng để bổ túc hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ, giấy nộp thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản của ông H, hợp đồng cho thuê nhà đất ngày 23/7/2012 giữa ông P bà T3 với ông H có thể khẳng định ông H bà T đã chuyển nhượng QSDĐ và sau đó thuê lại nhà đất của ông P và bà T3 là hợp lý hơn lời trình bày của ông H bà T.

Nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện:

- Yêu cầu ông H bà T trả lại đất và nhà trên thửa 2841, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Mỹ lệ, huyện Cần Đước tỉnh Long An vì ông U đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông P bà T3. Ông U tự nguyện trả lại cho ông H bà T 2.400.000đ đã nhận.

- Yêu cầu ông P bà T3 giao đất và nhà trên thửa 2841 và thửa 3789, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Mỹ lệ, huyện Cần Đước tỉnh Long An vì ông U nhận chuyển nhượng thửa 2841, 3789 từ ông P bà T3 thông qua HĐCN, ông U đã bàn giao đủ tiền nhưng ông P bà T3 chưa bàn giao nhà đất. Do thửa 2841 ông H bà T đang quản lý; thửa đất 3789 ông T4 đang quản lý từ giao dịch với ông N bà T7, nay ông T4 tự nguyện hủy giao dịch với ông N bà T7 nên thửa 3789 trả lại cho ông H bà T. Do vậy ông P bà T3 phải có nghĩa vụ liên đới với ông H bà T giao 2 thửa đất trên cho ông U.

Trường hợp Tòa án xác định các HĐCN giữa ông H bà T với ông P và bà T3 bị vô hiệu thì đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông U là người thứ ba ngay tình và xác định HĐCN giữa ông P bà T3 với ông U không vô hiệu. Trường hợp Tòa án xác định HĐCN giữa ông P bà T3 với ông U vô hiệu thì yêu

cầu Tòa án buộc ông P bà T3 phải bồi thường toàn bộ giá trị 02 thửa đất 3789 và 2841, giá trị tài sản trên thửa 2841 là nhà 1, 2, mái che 3, nhà vệ sinh 4 (theo trích đo) theo chứng thư thẩm định giá với tổng số tiền 964.633.598đ vì ông P bà T3 hoàn toàn có lỗi.

Tại đơn yêu cầu hủy HĐCN QSDĐ, hủy GCN QSDĐ ngày 10/4/2017, đơn xin sửa đổi và bổ sung thêm yêu cầu phản tố ngày 03/01/2018 và tại phiên tòa, bị đơn Bùi Văn H và Nguyễn Thị T trình bày:

Trước đây, vợ chồng ông H bà T chỉ vay tiền của ông Trần Lê Minh P và bà Lê Mỹ Huyền T3 số tiền 70.000.000 đồng và thế chấp 02 GCN QSDĐ đứng tên Bùi Văn H đối với thửa đất số 2841, TBĐ số 3, diện tích 320,83m^2 loại đất ONT và thửa đất số 3789, TBĐ số 3, diện tích 1.716m^2, loại đất trồng lúa. Sau đó, ông P, bà T3 yêu cầu đến Phòng Công chứng số 2 tỉnh Long An làm hợp đồng vay tiền và giao tiền luôn, vì tin tưởng nên khi ông P, bà T3 kêu vợ chồng ông H bà T ký tên vào hợp đồng vay tiền, vợ chồng ông H bà T không biết chữ mà cũng không có ai đọc lại nội dung hợp đồng cho vợ chồng ông H bà T nghe. Sau khi ký tên xong, ông P bà T3 có đưa cho vợ chồng ông H bà T số tiền vay 70.000.000 đồng, lãi suất 4.000.000 đồng/tháng, việc trả lãi chỉ thỏa thuận miệng không có giấy tờ.

Năm 2012 ông P bà T3 yêu cầu vợ chồng ông H bà T ký tên để được giảm lãi xuống còn 2.000.000 đồng/tháng (vợ chồng ông H bà T cũng không biết nội dung trong giấy đó ghi gì) vì nghe được giảm lãi nên vợ chồng ông H bà T mừng quá không đọc lại và cùng ký tên (sau này mới biết đó là hợp đồng thuê nhà và đất). Tổng cộng số tiền lãi trả cho ông P bà T3 là 154.000.000 đồng. Đến tháng 07/2015 ông Nguyễn Thanh T4 đến nhà yêu cầu vợ chồng ông H bà T trả lãi tiếp thì ông H có đưa cho ông T4 2.400.000đ. Tháng 8/2015 ông T4 tiếp tục đến nhà lấy tiền lãi nhưng do vợ chồng ông H, bà T chỉ mượn tiền của ông P bà T3 vì sợ bà T3 ông P về đòi tiền lãi nữa nên ông H bà T không đưa tiền cho ông T4. Ngay thời điểm này (tháng 08/2015) vợ chồng ông H bà T mới phát hiện việc bà T3 ông P kêu vợ chồng ông H bà T ký tên vào hợp đồng vay tiền vào năm 2010 thực chất đây là HĐCN QSDĐ mà vợ chồng ông H bà T không hề hay biết gì. Đến năm 2015 bà T3 ông P tiếp tục ký HĐCN QSDĐ đối với 02 thửa đất số 2841 và 3789 cho ông Đinh Văn U và ông U đã được cấp GCN QSDĐ thì ông H bà T không hề biết và cũng không nghe ông P bà T3 nói gì.

Ông H bà T nhận thấy, ông P và bà T3 đã lợi dụng việc vay mượn tiền của vợ chồng ông H bà T để hợp thức hóa bằng HĐCN QSDĐ đứng tên ông P bà T3 để từ đó ông P bà T3 làm thủ tục chuyển nhượng qua cho ông U là đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H bà T. Hơn nữa, trên thửa đất số 2841 có tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 (một phần nhà sau do cha mẹ

ông H chết để lại, còn phần nhà trước ông H bà T mới sửa chữa lại từ năm 2006 đến nay). Hiện nay ngoài ông H bà T ra còn có các con gồm: Bùi Thanh H1, Bùi Văn M cùng sinh sống trên căn nhà này. Trên một phần thửa đất 2841 vào năm 2014 ông H bà T có cho vợ chồng người cháu là Nguyễn Thị Ngọc D và Nguyễn Phúc T6 cất nhà sinh sống tại đây, ông P bà T3 biết nhưng cũng không có ý kiến gì.

Riêng đối với thửa 3789, năm 2009 ông H bà T cầm cố thửa đất này cho vợ chồng ông Trần Văn N, bà Lê Thị T7 số tiền 30 triệu đồng. Không thỏa thuận về thời hạn trả và lãi suất. Chỉ thỏa thuận khi nào trả tiền thì bà T7 ông N trả đất. Việc cầm cố không lập thành văn bản chỉ thỏa thuận miệng, ông H bà T đã giao đất cho ông Năm từ năm 2009. Năm 2010, ông H bà T vay thêm ông N bà T7 15.000.000đ nên hai bên mới lập thành giấy tay "Hợp đồng mua bán ngày 20/11/2010" nhưng ý chí thực sự hai bên vẫn là cầm cố phần đất trên. Lý do bà Tuyết yêu cầu lập hợp đồng mua bán để phòng hờ khi ông H bà T không trả tiền thì bà T7 được quyền xem như là người mua phần đất này. Tuy nhiên, sau khi bà T7 nhận đất của ông H bà T lại tiếp tục cầm cố đất cho ông T4 vào năm 2015, hiện nay ông T4 đang quản lý thửa 3789.

Vì HĐCN QSDĐ từ ông H bà T sang cho ông P bà T3 thực chất là hợp đồng vay tài sản. Do đó, ông H bà T yêu cầu phản tố:

- Hủy HĐCN QSDĐ giữa vợ chồng ông H bà T với bà Lê Mỹ Huyền T3 ký tại Phòng công chứng số 02, tỉnh Long An lập ngày 06/10/2010 theo số Công chứng: 12828. Quyển số 13TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 2841, TBĐ số 3, diện tích 320,83m^2, loại đất ONT;

- Hủy HĐCN QSDĐ (không có tài sản) giữa vợ chồng ông H bà T với ông Trần Lê Minh P do Phòng Công chứng số 2, tỉnh Long An lập ngày 10/12/2010 theo số Công chứng: 15855, Quyển số 16TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 3789, TBĐ số 3, diện tích 1.716m^2, loại đất trồng lúa;

- Hủy GCN QSDĐ số BI 676425; số vào sổ: CH 01399 do UBND huyện Cần Đước cấp ngày 26/04/2012 cho bà Lê Mỹ Huyền T3 đối với thửa đất số 2841, TBĐ số 3, diện tích 320,83m^2, loại đất ONT;

- Hủy GCN QSDĐ số BI 676330; số vào sổ: CH 01397 do UBND huyện Cần Đước cấp ngày 24/04/2012 cho ông Trần Lê Minh P đối với thửa đất số 3789, TBĐ số 3, diện tích 1.716m^2, loại đất trồng lúa;

- Hủy HĐCN QSDĐ (không có tài sản gắn liền với đất) giữa ông Trần Lê Minh P, bà Lê Mỹ Huyền T3 với ông Đinh Văn U do Văn Phòng công chứng Long Hòa lập ngày 13/06/2015 theo số công chứng: 2212, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 3789 và 2841 cùng tờ bản đồ số 3;

- Hủy GCN QSDĐ số BY 998613; số vào sổ: CH 03353 do UBND huyện Cần Đước cấp ngày 20/07/2015 cho ông Đinh Văn U đối với thửa đất số 3789, TBĐ số 3, diện tích 1.716m^2, loại đất trồng lúa;

- Hủy GCN QSDĐ số BY 998614; số vào sổ: CH 03354 do UBND huyện Cần Đước cấp ngày 20/07/2015 cho ông Đinh Văn U đối với thửa đất số 2841, TBĐ số 3, diện tích 320,83m^2, loại đất trồng lúa.

- Hủy hợp đồng thuê nhà và đất giữa ông Trần Lê Minh P, bà Lê Mỹ Huyền T3 với vợ chồng ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị T được lập ngày 23/07/2012;

- Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng cầm cố, hợp đồng mua bán đất ngày 20/11/2010 giữa ông H bà T với ông Trần Văn N. Ông H bà T đồng ý trả cho ông N bà T7 45.000.000 đồng, không đồng ý trả lãi và không đồng ý bồi thường thiệt hại trong giao dịch vô hiệu. Yêu cầu ông N bà T7 và ông Nguyễn Thanh T4 phải trả lại thửa 3789. Ông H bà T đồng ý hoàn trả cho ông T4 45.000.000 đồng chi phí đầu tư cải tạo trên thửa 3789.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Lê Minh P và Lê Mỹ Huyền T3 do ông Hồ Bình Đ đại diện theo ủy quyền trình bày:

- Ông Đinh Văn U yêu cầu ông P và bà T3 có trách nhiệm giao nhà và đất tại thửa số 2841, tờ bản đồ số 03 HĐCN QSDĐ ngày 13/6/2015 cho ông U là không có cơ sở pháp lý và không đúng quy định pháp luật. Bởi vì:

Tháng 6/2015, ông Nguyễn Thanh T4 có nhu cầu nhận chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông P bà T3 tại thửa đất số 2841 và 3789, tờ bản đồ số 3, ấp Vạn Phước, xã Mỹ Lệ, huyện Cần Đước, tỉnh Long An. Giá nhà và đất đối với 02 thửa đất này là 90.000.000 đồng nhưng ông T4 không đứng tên mà sẽ do ông Đinh Văn U đứng tên thay trên giấy (đây không phải là tài sản của ông U). Việc mua bán nhà và đất đối với thửa 2841 và 3789 giữa ông P bà T3 với ông U được thực hiện bằng HĐCN QSDĐ do Văn phòng Công chứng Long Hòa lập ngày 13/6/2015, số công chứng 2212, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD là đúng quy định pháp luật.

Sau khi ký hợp đồng thì ông T4 (do ông U đứng tên dùm) đã thanh toán toàn bộ số tiền 90 triệu đồng cho ông P bà T3 và ông P bà T3 cũng đã chuyển giao nhà và đất cho ông U. Thửa 3789 ông U đã nhận và giao cho ông T4 quản lý, sử dụng từ khi nhận bàn giao đất cho đến nay. Riêng đối với thửa 2841 thì tại thời điểm chuyển nhượng ông H bà T vẫn đang quản lý theo hợp đồng thuê với ông P bà T3. Nên sau khi ký HĐCN thì ông U tiếp tục cho ông H bà T thuê nhà và đất ở tại thửa 2841 để ở. Ông U đã nhận tiền thuê nhà của ông H bà T còn

ông H bà T đã trả tiền thuê nhà cho ông U theo thỏa thuận. Ông U cũng được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN QSDĐ theo quy định của pháp luật.

Như vậy, nghĩa vụ ông P bà T3 đã thực hiện xong với ông U nên ông U yêu cầu ông P bà T3 giao nhà và đất tại thửa số 2841 là không có cơ sở do hiện nay tài sản không thuộc quyền sở hữu của ông P bà T3.

- Đối với yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị T về việc hủy HĐCN QSDĐ ngày 06/10/2010 giữa ông H bà T với bà T3 đối với thửa 2841 và hủy HĐCN QSDĐ ngày 10/12/2010 giữa ông H bà T với ông P đối với thửa 3789 tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Long An; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông U với ông P bà T3 ngày 13/6/2015, hủy GCN QSDĐ thửa 2841 của bà T3, thửa 3789 của ông Phụng và GCN QSDĐ thửa 2841, 3789 của ông U là không có cơ sở pháp lý và không đúng quy định pháp luật. Bởi vì:

Ông H bà T trình bày có vay tiền của vợ chồng ông P bà T3 nhưng do không hiểu biết nên dẫn đến bị lừa dối bằng HĐCN QSDĐ thửa số 2841 và 3789 là không đúng, không có chứng cứ. Vợ chồng ông P bà T3 xác nhận là không ký hợp đồng cho mượn nợ hoặc cho vay nợ, không biết và không có liên quan gì đến nội dung vay mượn nợ mà ông H bà T đã trình bày, điều này thể hiện ông H bà T trình bày không đúng sự thật.

HĐCN QSDĐ giữa ông H bà T với bà T3 đối với thửa 2841 ngày 06/10/2010 và HĐCN QSDĐ giữa ông H bà T với ông P đối với thửa 3789 ngày 10/12/2010 tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Long An là hai hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, giao dịch không giả tạo, các bên nhận thức đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận. HĐCN ghi là không có tài sản gắn liền trên đất nhưng thực tế trên thửa 2841 tại thời điểm giao dịch đã có nhà của ông H bà T đang sinh sống nên khi chuyển nhượng được hiểu là chuyển nhượng luôn nhà ở tồn tại trên thực tế.

Về việc bàn giao đất và nhà: Ngày 10/12/2010, ông H và bà T có ký Hợp đồng bàn giao đất và nhà thửa 2841 và 3789 cho ông P, bà T tại ấp Vạn Phước, xã Mỹ Lệ, huyện Cần Đước, tỉnh Long An. Theo đó, ông Phụng bà Trân và ông H bà T thỏa thuận miệng về việc ông H bà T sẽ thuê lại tài sản là nhà và đất 02 thửa đất trên mỗi tháng 2 triệu đồng. Hợp đồng thuê nhà được thực hiện theo thỏa thuận miệng từ ngày 10/12/2010 đến ngày 22/7/2012. Từ 23/7/2012 hai bên mới ký hợp đồng thuê nhà và đất. Sau khi hết hạn hợp đồng thì tiếp tục gia hạn bằng miệng cho đến khi chuyển giao quyền cho ông U. Ông H bà T đóng tiền thuê hàng tháng từ ngày 10/12/2010 cho đến khi ông P bà T3 chuyển nhượng lại cho ông U (tháng 6/2015), tiền thuê nhà tháng đầu tiên được trừ vào số tiền ông P mua đất của ông H. Ông U (người nhận chuyển nhượng thực tế là ông T4) tiếp tục cho ông H bà T thuê cho đến khi có Đơn khởi kiện của ông U. Do đó khẳng định ông H bà T đã bàn giao tài sản cho ông P bà T3 từ 10/12/2010 và ông H bà

T quản lý tài sản theo hợp đồng thuê giữa hai bên. Sau khi thuê lại đất và nhà thì ông P bà T3 cũng không xuống kiểm tra tình trạng sử dụng đất nên không biết ông H bà T sử dụng như thế nào.

Về giá trị chuyển nhượng và bàn giao tiền: Thửa 2841 có giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng, bà T3 đã giao đủ số tiền 70.000.000 đồng cho ông H bà T sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, việc giao 70.000.000 đồng không lập thành văn bản. Thửa 3789 có giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, ông P đã giao đủ 100.000.000 đồng cho ông H bà T (ông H bà T ký xác nhận đã nhận đủ tiền 98.000.000đ và 2.000.000đ là tiền thuê nhà tháng đầu tiên ông H bà T phải trả cho ông P bà T3) theo Hợp đồng bàn giao đất và nhà ngày 10/12/2010 tại nhà ông H bà T.

Việc chuyển giao quyền sở hữu nhà và đất là hợp pháp, tự nguyện, không có tranh chấp xảy ra nên ông H bà T yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Long An hủy HĐCN QSDĐ thửa 2841 giữa ông H bà T với bà T3 và thửa 3789 với ông Phụng do hợp đồng bị lừa dối, giả tạo là không có cơ sở. Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn U và yêu cầu phản tố của ông H bà T. Trường hợp Tòa án chấp nhận hủy HĐCN giữa ông P bà T3 với ông U thì do ông T4 và ông U không thông báo việc đã sử dụng thửa 3789 do có giao dịch với ông N bà T7. Đối với thửa 2841 ông U cũng đã thu 1 tháng tiền thuê nhà. Do ông P bà T3 không có lỗi nên không đồng ý bồi thường.

Ông Bùi Thanh H1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Hoàng M và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Hiện nay ông H1 và ông M đang sống tại căn nhà trên thửa đất 2841. Ông thống nhất với lời trình bày của mình đại diện cho bà T và không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Trần Văn N và bà Lê Thị T7 do bà Lê Thị T7 đại diện trình bày:

Ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T với ông N bà T7:

Bà T7 thống nhất lời trình bày của ông H bà T về hợp đồng cầm cố thửa 3789 và quá trình thực hiện hợp đồng như ông H trình bày. Ý chí hai bên là cầm cố đất nhưng ông N bà T7 yêu cầu ông H bà T lập hợp đồng mua bán đất để khi ông H bà T không trả tiền thì giấy này là điều kiện để ông N bà T7 có quyền sử dụng thửa đất trên (bởi vì đã mua).

Nay ông H bà T yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán ngày 20/11/2010 thì ông N bà T7 đồng ý toàn bộ yêu cầu của ông H bà T. Ông N bà T đồng ý trả lại thửa 3789 cho ông H bà T, đồng ý nhận lại 45.000.000 đồng, không yêu cầu lãi suất và bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, thửa đất này hiện nay ông N bà T7 đã cầm cố cho ông T4. Ông N bà T7 cũng đã khởi kiện yêu cầu

ông T4 giao trả lại thửa đất trên cho ông bà để ông bà giao trả lại cho ông H bà T.

Yêu cầu độc lập của ông N bà T7 với ông T:

Năm 2015, ông H bà T không trả tiền cho ông N bà T7 nên ông N bà T7 cầm cố lại thửa 3789 này cho ông Nguyễn Thanh T4 với số tiền 25 triệu đồng. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. Khi cầm cố thì ông Năm bà T7 có nói với ông T4 là đất này ông bà cầm cố của ông H, do ông H chưa trả tiền mà ông bà cũng đang kẹt nên cầm cố lại cho ông T4. Ông N bà T7 đã giao đất cho ông T4 từ tháng 2/2015 và ông T4 đã giao 25.000.000 đồng cho ông N bà T7. Khi thỏa thuận cầm cố thì có thỏa thuận khi ông N bà T7 có tiền sẽ trả lại tiền và ông T4 phải trả lại đất. Khi ông bà cầm cố đất cho ông T4 thì không thông báo cho ông H bà T biết. Giấy mua bán đất ngày 20/11/2010 giữa ông H bà T với ông N bà T7 do ông T4 giữ vì ông T4 mượn để xem việc ông bà với ông H thỏa thuận như thế nào, sau đó ông T4 giữ luôn.

Nay ông N bà T7 yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng cầm cố giữa ông Trần Văn N, bà Lê Thị T7 với ông Nguyễn Thanh T4. Ông N bà T7 đồng ý trả lại cho ông T4 25.000.000 đồng đã nhận. Ông T4 phải trả lại thửa 3789 cho ông bà để ông bà trả lại cho ông H bà T. Ông H bà T phải thanh toán tiền chi phí đầu tư trên đất cho ông T4.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh T4 do ông Nguyễn Hữu Lộc trình bày:

Khoảng tháng 2 năm 2015, do quen biết nên ông Trần Văn N có nói là ông đang quản lý thửa 3789 tại ấp Vạn Phước. Do ông N mua lại của ông H nhưng kẹt tiền nên có ý định sang nhượng lại. Thỏa thuận giá nhận chuyển nhượng 50.000.000đ, ông T4 giao trước 25.000.000đ và thỏa thuận đưa tiếp 25.000.000đ nữa sau khi có GCN QSDĐ; ông Năm bà T7 đã giao đất cho ông Tú tại thời điểm thỏa thuận và trong thời gian nhận đất ông Tú đã đầu tư, cải tạo trên đất là đào ao, nuôi cá, trồng một số cây dừa trên đất với chi phí là 40.000.000 đồng. Thực tế giao dịch giữa ông N bà T7 với ông T4 là HĐCN QSDĐ vì ông N đã giao hợp đồng mua bán giữa ông H bà T với ông N để chứng minh đất này ông N đã mua của ông H. Tuy nhiên, hai bên không lập hợp đồng mà chỉ thỏa thuận bằng miệng nên không có chứng cứ giao dịch là chuyển nhượng.

Khoảng tháng 5, tháng 6/2015, ông P bà T3 cũng xuống đất để rao bán cùng thửa đất này. Do biết ông N bà T7 không phải chủ sở hữu hợp pháp thửa đất mà ông P bà T3 lại có GCN QSDĐ nên ông T4 tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa 3789 của ông P bà T3 nhưng nhờ ông U đứng tên dùm. Thỏa thuận chuyển

nhượng đất và nhà trên đất thửa 2841 và đất lúa 3789 là 175.000.000đ nhưng chỉ ghi trong hợp đồng là 90.000.000đ. Ông T4 đã giao đủ 175.000.000đ cho ông P và bà T3. Việc giao tiền bằng tiền mặt, không lập thành văn bản. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông P bà T3 với ông U thì ông T4 thống nhất với yêu cầu của ông U; quan hệ ông T4 nhờ ông U đứng tên dùm thì ông T4 không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Nếu sau này có tranh chấp ông T4 sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Nay ông N bà T7 yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng cầm cố giữa ông N bà T7 với ông T4; ông H bà T yêu cầu ông T4 trả lại QSDĐ thửa 3789 thì ông Tú đồng ý. Ông N bà T7 phải trả lại cho ông T4 25.000.000 đồng và ông H bà T phải thanh toán 40.000.000 đồng chi phí đầu tư, cải tạo trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Ngọc D và Nguyễn Phúc T6 trình bày: Bà D ông T6 cùng con là Phạm Như Tiến T2 đang sống tại căn nhà cất trên thửa 2841, căn nhà được xây cất từ năm 2014. Đối với tranh chấp giữa ông Đinh Văn U với ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị T thì ông bà không có ý kiến gì. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông U thì ông bà đồng ý di dời mà không yêu cầu bồi thường hay yêu cầu gì khác. Đồng thời, do hoàn cảnh bận công việc nên ông bà có yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn D1 trình bày: Năm 2014, ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị T cho ông D1 một phần đất ở cặp lộ trên thửa 2841, tờ bản đồ số 3, tại ấp Vạn Phước, xã Mỹ Lệ, Cần Đước. Việc cho đất không lập thành văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng. Sau khi được cho đất thì ông D1 xây dựng nhà trên đất với chi phí khoảng 70.000.000đ đến 80.000.000 đồng. Ông ở trên đất khoảng 4 tháng thì ông đi làm việc ở Thành phố Hồ Chí Minh nên đã cho cháu là Nguyễn Thị Ngọc D ở nhờ trong nhà. Việc cho D ở nhờ không lập thành văn bản và cũng không có chi phí gì.

Ông D1 không có tranh chấp gì trong vụ án. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn U thì ông không có yêu cầu gì đối với ông H bà T. Khi phát sinh tranh chấp giữa ông với ông H thì ông sẽ khởi kiện bằng 01 vụ án khác.

Tại văn bản số 27/CV-CC2 ngày 19/6/2017, Phòng công chứng số 2 tỉnh Long An trình bày: HĐCN QSDĐ thửa 2841 tờ bản đồ số 3 tại xã Mỹ Lệ, huyện Cần Đước giữa ông H bà T với bà Lê Mỹ Huyền T3 do Công chứng viên Phòng Công chứng số 2 chứng nhận ngày 06/10/2010 được thực hiện đúng trình tự thủ tục của Luật Công chứng 2006. Công chứng viên thụ lý đã kiểm tra tính hợp lệ các giấy tờ như GCN QSDĐ, giấy tờ tùy thân, trích lục bản đồ, đơn xác nhận vợ

chồng...,kiểm tra năng lực hành vi dân sự các bên, các bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình, đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng, đã ký vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Đồng thời yêu cầu xin vắng mặt không tham gia phiên tòa các cấp.

Tại văn bản số 278/CV-VPCC ngày 04/12/2017, Phòng công chứng Long Hòa trình bày: Ngày 13/6/2015 ông Trần Lê Minh P nộp hồ sơ tại Văn phòng công chứng Long Hòa yêu cầu công chứng HĐCN QSDĐ đối với thửa 2841 và 3789, tờ bản đồ số 3, tại ấp Vạn Phước, xã Mỹ Lệ, huyện Cần Đước, tỉnh Long An diện tích 2.036,83m^2 với giá chuyển nhượng 90.000.000 đồng. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng công chứng Long Hòa soạn thảo hợp đồng để hai bên xem lại hợp đồng và tiến hành ký kết. Trước khi ký kết hai bên đã tự đọc lại nội dung hợp đồng, Công chứng viên cũng giải thích thêm về nội dung hợp đồng cũng như quyền và nghĩa vụ hai bên trong hợp đồng. Sau đó hai bên đã đồng ý ký vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Tại thời điểm ký hợp đồng trên, hai bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Hai bên có năng lực hành vi dân sự, hồ sơ yêu cầu công chứng phù hợp theo quy định, nội dung hợp đồng công chứng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Đồng thời bà Dương Thùy Linh là người đại diện hợp pháp theo pháp luật của Văn phòng công chứng Long Hòa có yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại Văn bản số 440/UBND-TD ngày 03/7/2017, UBND huyện Cần Đước trình bày: Về yêu cầu của người khởi kiện, Ủy ban đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Từ nội dung vụ án trên bản án sơ thẩm số 37/2018/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2018 của Toà án nhân dân tỉnh Long An tuyên xử:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13.

Căn cứ Điều 127, 129, Điều 137, Điều 471, Điều 474, Điều 476, Điều 477 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Điều 132, điểm d khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 27 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 Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn U về yêu cầu đòi tiền thuê nhà đối với ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị T với số tiền là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn U về việc:

- Yêu cầu ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị T giao thửa đất 2841 (có nhà trên đất), tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Mỹ Lệ, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

- Yêu cầu ông Trần Lê Minh P và bà Lê Mỹ Huyền T3 giao thửa đất 2841 (có nhà trên đất) và thửa đất 3789, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Mỹ Lệ, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị T.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị T với bà Lê Mỹ Huyền T3 ký tại Phòng công chứng số 02, tỉnh Long An lập ngày 06/10/2010 theo số Công chứng: 12828. Quyển số 13TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 2841, TBĐ số 3, diện tích 320,83m^2, loại đất ONT;

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (không có tài sản) giữa ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị T với ông Trần Lê Minh P do Phòng Công chứng số 2, tỉnh Long An lập ngày 10/12/2010 theo số Công chứng: 15855, Quyển số 16TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 3789, TBĐ số 3, diện tích 1.716m^2, loại đất trồng lúa;

- Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số BI 676425; số vào sổ: CH 01399 do UBND huyện Cần Đước cấp ngày 26/04/2012 cho bà Lê Mỹ Huyền T3 đối với thửa đất số 2841, TBĐ số 3, diện tích 320,83m^2, loại đất ONT;

- Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số BI 676330; số vào sổ: CH 01397 do UBND huyện Cần Đước cấp ngày 24/04/2012 cho ông Trần Lê Minh P đối với thửa đất số 3789, TBĐ số 3, diện tích 1.716m^2, loại đất trồng lúa;

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê nhà và đất giữa ông Trần Lê Minh P, bà Lê Mỹ Huyền T3 với vợ chồng ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị T được lập ngày 23/07/2012.

- Tuyên bố vô hiệu 02 Hợp đồng bàn giao nhà, đất ngày 10/12/2010 tại Văn phòng công chứng số 2 và tại ấp Vạn Phước, xã Mỹ lệ, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (không có tài sản gắn liền với đất) giữa ông Trần Lê Minh P, bà Lê Mỹ Huyền T3 với ông Đinh Văn U do Văn Phòng công chứng Long Hòa lập ngày 13/06/2015 theo số công chứng: 2212, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 3789 và 2841 cùng tờ bản đồ số 3 tại xã Mỹ Lệ, huyện Cần Đước, tỉnh Long An;

- Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số BY 998613; số vào sổ: CH 03353 do UBND huyện Cần Đước cấp ngày 20/07/2015 cho ông Đinh Văn U đối với thửa đất số 3789, TBĐ số 3, diện tích 1.716m^2, loại đất trồng lúa;

- Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số BY 998614; số vào sổ: CH 03354 do UBND huyện Cần Đước cấp ngày 20/07/2015 cho ông Đinh Văn U đối với thửa đất số 2841, TBĐ số 3, diện tích 320,83m^2, loại đất ONT.

4. Ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị T phải liên đới trả cho ông Trần Lê Minh P và bà Lê Mỹ Huyền T3 212.920.000đ (Hai trăm mười hai triệu chín trăm hai mươi ngàn đồng).

5. Ông Trần Lê Minh P và bà Lê Mỹ Huyền T3 phải liên đới bồi thường cho ông Đinh Văn U 964.633.598đ (Chín trăm sáu mươi bốn triệu sáu trăm ba mươi ba ngàn năm trăm chín mươi tám đồng).

6. Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị T, ông Trần Văn N, bà Lê Thị T7, ông Nguyễn Thanh T4 như sau:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán đất ngày 20/11/2010, hợp đồng cầm cố đất giữa ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị T với ông Trần Văn N, bà Lê Thị T7 đối với thửa đất 3789, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Mỹ Lệ, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố giữa ông Trần Văn N, bà Lê Thị T7 với ông Nguyễn Thanh T4 đối với thửa đất 3789, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Mỹ Lệ, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

- Ông Nguyễn Thanh T4 phải giao trả thửa đất 3789, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp Vạn Phước, xã Mỹ Lệ, huyện Cần Đước, tỉnh Long An cho ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị T.

- Ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị T phải liên đới hoàn trả cho Trần Văn N, bà Lê Thị T7 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng);

- Ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị T phải liên đới hoàn trả chi phí đầu tư cho ông Nguyễn Thanh T4 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) chi phí đầu tư trên đất;

- Ông Trần Văn N và bà Lê Thị T7 phải liên đới hoàn trả cho ông T4 25.000.000đ (Hai mươi lăm triệu đồng).

7. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đinh Văn U hoàn trả cho ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị T 2.400.000đ (Hai triệu bốn trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ, án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Đinh Văn U (nguyên đơn) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa cấp phúc thẩm hôm nay Luật sư Nguyễn Hữu Lộc

bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đinh Văn U xác định ông U kháng cáo như sau: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử xác định HĐCN QSDĐ vô hiệu là không đúng. Bị đơn không có yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng là vượt quá yêu cầu; bị đơn có yêu cầu phản tố bổ sung (yêu cầu độc lập) Tòa án cấp sơ thẩm nhập chung để xử trong cùng vụ án là không đúng; Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng HĐCN QSDĐ ghi giá đất thấp hơn giá mà UBND tỉnh Long An quy định, cho rằng HĐCN QSDĐ giả tạo là không đúng; Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có biểu hiện không vô tư trong việc xét xử; nên kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đinh Văn U đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Út.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Trần Lê Minh P và bà Lê Mỹ Huyền T3 kháng cáo. Tại phiên toà cấp phúc thẩm ông P, bà T3 cho rằng HĐCN QSDĐ giữa ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị T với ông Trần Lê Minh P và bà Lê Mỹ Huyền T3, cũng như HĐCN QSDĐ giữa ông Trần Lê Minh P và bà Lê Mỹ Huyền T3 với ông Đinh Văn U là hợp pháp nên không đồng ý với bản án sơ thẩm xử.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Lê Minh P và bà Lê Mỹ Huyền T3 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu HĐCN QSDĐ giữa ông H, bà T với ông P, bà T3; HĐCN QSDĐ giữa ông P, bà T3 với ông U vô hiệu; buộc ông P, bà T3 trả lại 100% giá trị đất cho ông U là không đúng, nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Sau khi xét xử sơ thẩm Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An cho rằng theo Hợp đồng giao nhà- đất thì có cơ sở xác định ông H, bà T nhận của ông P, bà T3 100.000.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông P, bà T3 có giao cho ông H, bà T 170.000.000đ để có 02 thửa đất là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ trên là quan hệ vay tiền để buộc ông H, bà T trả lại tiền và tính lãi để trả lại cho ông P, bà T như trên là không đúng.

Đối với thửa đất số 3789 thời điểm này ông T4 quản lý, ông T4 nhận chuyển nhượng từ ông N, bà T, thời điểm này ông P, bà T kêu bán đất, ông T4 sợ mất đất nên thỏa thuận mua lại từ ông P, bà T3; còn thửa 2841 theo HĐCN ngày 13/6/2015 không có tài sản gắn liền với đất, thực tế có nhà của ông Hoàng, bà T mà còn có nhà của ông D1, hiện nay do ông T6 quản lý nhà đất trên; Tòa án cấp sơ thẩm xác định vô hiệu các HĐCN QSDĐ như trên là đúng, nhưng xác định lỗi hoàn toàn thuộc về ông P, bà T3 để buộc ông P, bà T3 trả lại 100% giá trị đất cho ông U mà không xét lỗi của ông H, bà T để buộc ông H, bà T liên đới bồi thường thiệt hại gián tiếp này cho ông U là không đúng, nên kháng nghị đề nghị xác định lỗi của ông H, bà T cùng chịu trách nhiệm liên đới. Tại toà cấp

phúc thẩm vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị phúc xử chấp nhận kháng nghị nêu trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H, bà T thì để nghị phúc xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Xét kháng cáo của ông Đinh Văn U (nguyên đơn) trong vụ án kháng cáo; đơn kháng cáo của ông Trần Lê Minh P và bà Lê Mỹ Huyền T3 cũng như kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, các kháng cáo, kháng nghị làm trong hạn luật định, nên kháng cáo, kháng nghị là hợp lệ.

[2] Xét về nội dung vụ án thì thấy:

Theo đơn khởi kiện và thay đổi yêu cầu khởi kiện ông Đinh Văn U thì ông Đinh Văn U cho rằng theo HĐCN QSDĐ ngày 13/6/2015 thì ông nhận chuyển nhượng của ông Trần Lê Minh P và bà Lê Mỹ Huyền T3 320.83m^2 tại thửa 2841; 1.716m^2 tại thửa 3789, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Vạn Phước, xã Mỹ Lệ, huyện Cần Đước, tỉnh Long An được Phòng công chứng huyện Cần Đước chứng nhận cùng ngày 13/6/2015, ông được UBND huyện Cần Đước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất số BY 998614, tại thửa 2841 và giấy số BY 998613 tại thửa số 3789 ngày 20/7/2015. Theo hợp đồng ghi giá 90.000.000đ thực tế giá 175.000.000đ. Hai thửa đất trên thực tế là ông Nguyễn Thanh T4 nhận chuyển nhượng của ông P, bà T3 nhờ ông đứng tên sang nhượng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 3789 diện tích 1.716m^2 tại thời điểm chuyển nhượng ông T4 trực tiếp quản lý (ông T4 trực tiếp nhận chuyển nhượng từ ông N chứ không phải do ông P, bà T3 giao).

Thửa 2841 diện tích 320.83m^2 ông Phụng, bà Trân không trực tiếp giao nhà và đất cho ông U mà chỉ thỏa thuận miệng giữa ông Phụng, bà T3 với ông T4 và ông U là hiện nay ông P, bà T3 cho ông H, bà T thuê, ông U khai có nhận của ông H, bà T 2.400.000đ tiền cho thuê nhà tháng 8/2015, nhưng ông H, bà T không thừa nhận hợp đồng thuê nhà mà cho rằng 2.400.000đ này là tiền lãi, sau đó không thanh toán tiền thuê nhà nữa, nên hợp đồng thuê nhà chỉ có giá trị giữa ông H, bà T với ông P, bà T4 chứ không có trách nhiệm ràng buộc giữa ông H, bà T với ông U. Nên ông U yêu cầu buộc ông P, bà T3 có trách nhiệm giao 320,83m^2 đất cho ông U (theo HĐCN QSDĐ).

Tại tòa ông T4 tự nguyện hủy giao dịch với ông N, bà T7, nên thửa 3789 diện tích 1.716m^2, trả lại cho ông H, bà T. Do vậy, ông U yêu cầu buộc ông P, bà T3 phải có nghĩa vụ liên đới với ông H, bà T giao 02 thửa đất số 2841 và 3789 nêu trên cho ông U, trường hợp xác định HĐCN QSDĐ giữa ông H, bà T với ông P, bà T3 bị vô hiệu thì đề nghị bảo vệ quyền lợi cho người thứ 03 ông U (xác định HĐCN QSDĐ giữa ông P, bà T3 với ông U) không vô hiệu. Trường

hợp xác định HĐCN QSDĐ giữa ông P, bà T3 với ông U vô hiệu thì yêu cầu buộc ông P, bà T3 phải bồi thường toàn bộ giá trị 02 thửa đất nêu trên bằng 964.633.598đ.

Về phía ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị T (bị đơn) trình bày ông, bà vay tiền của ông P, bà T3 70.000.000đ và thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, sau đó thì ông P, bà T3 yêu cầu đến Phòng công chứng huyện Cần Đước ký hợp đồng vay tiền chứ không có ký HĐCN QSDĐ, do tin tưởng ông P, bà T3 không xem lại hợp đồng nên ông, bà ký nhầm. Vay 70.000.000đ, lãi 4.000.000đ/tháng. Năm 2012 giảm lãi xuống còn 2.000.000đ/ tháng. Tổng cộng đóng lãi cho ông P, bà T3 đến 154.000.000, đến tháng 7/2015 ông T4 đến nhà yêu cầu ông H, bà T trả lãi tiếp, ông H, bà T có đưa cho ông T4 2.400.000đ. Tháng 8/2015 ông T4 có yêu cầu trả lãi tiếp nhưng vì sợ ông P, bà T3 đòi tiền lãi nữa nên không đóng tiếp.

Việc thế chấp mà ông H, bà T ký nhầm HĐCN QSDĐ sang tên cho ông P, bà T3 là gây thiệt hại cho ông H, bà T, đất có nhà mà ghi không có nhà. Thửa 2841 có cho vợ chồng người cháu Nguyễn Thị Ngọc D và Nguyễn Phúc T6 cất nhà ở ông P, bà T3 đều biết; hiện thửa 3789 năm 2009 ông H, bà T cầm cố cho vợ chồng ông N, bà T3 không có thời hạn, sau đó ông N, bà T3 cầm cố lại cho ông T4 nên ông H, bà T phản tố yêu cầu hủy HĐCN QSDĐ giữa ông H, bà T sang cho ông P, bà T3, giữa ông P, bà T3 với ông U.

Phía ông P, bà T3 xác định: Sau khi ký HĐCN QSDĐ thì ông bà giao thửa đất số 3789 cho ông U, ông U giao lại cho ông T4, riêng thửa số 2841 thì ông H, bà T vẫn quản lý, ông U tiếp tục cho ông H, bà T thuê thửa 2841.

- Xét HĐCN QSDĐ đối với 02 thửa đất thửa 2841 và thửa 3789 thì thấy:

Đối với thửa 2841 diện tích 320,83m^2, theo HĐCN QSDĐ chỉ ghi là đất, (không có tài sản trên đất) thực tế có nhà của ông H, bà T, ông D1 trên đất; theo HĐCN QSDĐ ghi giá 70.000.000đ, thực tế giá theo UBND tỉnh Long An quy định giá 900.000đ/m^2 (có giá hơn 288.000.000đ); còn thửa 3789 diện tích đất 1.716m^2 ông H, bà T cầm cố cho ông N, bà T7, đến năm 2015 ông Năm, bà T7 cầm cố lại cho ông T4, thời điểm ký HĐCN QSDĐ giữa ông H, bà T với ông P thì cả 03 người này không ai quản lý, sử dụng đất mà đang cầm cố cho ông T4 chưa chuộc lại. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử - chấp nhận theo yêu cầu phản tố của ông H, bà T, xử vô hiệu HĐCN QSDĐ giữa ông H, bà T với bà T3; xử vô hiệu HĐCN QSDĐ giữa ông H, bà T với ông P như trên là có căn cứ.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vô hiệu HĐCN QSDĐ đối với 02 thửa đất nêu trên. Buộc ông P, bà T3 phải trả lại 100% giá trị đất cho ông U mà không xem xét lỗi của ông H, bà T để buộc ông H, bà T có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho ông U theo phần lỗi của mình là không đúng, nếu Tòa án cấp phúc thẩm xác định lỗi buộc ông H, bà T

liên đới với ông P, bà T3 bồi thường thiệt hại cho ông U ở cấp phúc thẩm là tước đi quyền kháng cáo của các đương sự nên không được sửa án sơ thẩm về phần này ở cấp phúc thẩm.

Hơn nữa theo 02 HĐCN QSDĐ ghi giá chuyển nhượng 01 thửa 70.000.000đ; 01 thửa giá 100.000.000đ. Phía ông H, bà T chỉ thừa nhận có nhận của ông P, bà T3 70.000.000đ, phía ông P, bà T3 không xuất trình được giấy giao tiền đến 170.000.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông H, bà T có nhận của ông P, bà T đến 170.000.000đ, để buộc ông H, bà T trả vốn và lãi cho ông P, bà T như trên cũng chưa có căn cứ vững chắc, cần phải xác minh làm rõ để xét xử cho đúng quy định của pháp luật.

Từ những nhận xét nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần phải hủy bản án sơ thẩm, để xét xử lại cho đúng quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo kháng cáo của ông U, kháng cáo của ông P, bà T cũng như kháng nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An và theo đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông P, bà T3, cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông U là hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

[3] Quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát một phần phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận.

[4] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng, bà Thương đề nghị không phù hợp với nhận định trên nên không được chấp nhận.

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của ông Đinh Văn U; kháng cáo của ông Trần Lê Minh P và bà Lê Mỹ Huyền T3 cũng như kháng nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

Áp dụng Điều 26; Điều 34; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 132; điểm d khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 166, 170, 203 Luật đất đai 2013. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm dân sự sơ thẩm số 37/2018/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2018 của Toà án nhân dân tỉnh Long An xét xử giữa các đương sự như đã nêu trên.

Giao hồ sơ vụ án về cho Toà án nhân dân tỉnh Long An xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Văn U, ông Trần Lê Minh P và bà Lê Mỹ Huyền T3 không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Ngày 13/8/2018, ông Đinh Văn U nộp 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0000037.

Ngày 09/8/2018, bà Lê Mỹ Huyền T3 nộp 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0000027.

Ngày 09/8/2018, ông Trần Lê Minh P nộp 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0000026.

Số tiền trên được hoàn trả lại cho ông Đinh Văn U, ông Trần Lê Minh P và bà Lê Mỹ Huyền T3.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 11/12/2019.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Đương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án, ĐTT-22b).

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

Tô Chánh Trung