

Bản án số: 78/2025/DS-PT

Ngày 25-02-2025

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

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:** Bà Châu Minh Hoàng**Các Thẩm phán:** Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Chơn 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 Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 580/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 51/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bé T, sinh năm 1960. Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Trịnh Tấn P, sinh năm 1960 (có mặt).

2. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1976 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Thị Tường A, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân xã P, huyện C. Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Ông Võ Tấn L, sinh năm 1966. Địa chỉ cư trú: Ấp V, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Trịnh Tấn P và bà Phạm Thị N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bé T trình bày:

Vào ngày 26/4/2017 dương lịch, bà T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trịnh Tấn P và bà Phạm Thị N một phần đất và tài sản gắn liền với đất (nhà) diện tích 91m², đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau với giá 250.000.000 đồng, nhưng khi công chứng hợp đồng thì ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà T cho ông P và bà N thuê lại nhà và đất với giá là 2.500.000 đồng/tháng, vợ chồng ông P và bà N trả được 07 tháng tiền nhà, tính từ ngày 26/4/2017 đến ngày 26/11/2017 là 17.500.000 đồng rồi ngưng không đóng tiền nữa.

Từ những lý do nêu trên, nên bà Nguyễn Thị Bé T yêu cầu vợ chồng ông Trịnh Tấn P và bà Phạm Thị N phải trả nhà và phần đất diện tích 91m², đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau. Đồng thời, yêu cầu trả tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 26/4/2017 đến 26/8/2024 là 88 tháng x 2.500.000 đồng = 220.000.000 đồng, trừ số tiền ông P đã trả 07 tháng là 17.500.000 đồng, nên còn lại là 202.500.000 đồng.

Bị đơn ông Trịnh Tấn P trình bày:

Vào năm 2017 vợ chồng ông P và bà N có vay của bà T với số tiền là 200.000.000 đồng, để làm tin nên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó tiếp tục làm hợp đồng bán nhà giả cách (giấy tay) và hợp đồng thuê nhà giả cách (giấy tay) và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T.

Vào ngày 26/4/2017 bà T cùng với ông P và bà N đến Văn phòng C để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với phần đất có diện tích 91m², đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Sau khi vay tiền được 03 tháng thì ông P và bà N đã thanh toán toàn bộ số tiền nói trên cho bà T. Một thời gian sau ông P và bà N có cổ đất và nhà tại địa chỉ trên cho ông Võ Tấn L, sau đó ông P và bà N lại tiếp tục vay tiền của bà T và thế chấp phần đất nói trên, rồi chuộc lại nhiều lần. Khi vay tiền các lần sau ông P và bà N với bà T vẫn sử dụng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2017 để làm tin.

Hai lần sau cùng là ngày 25/6/2020 âm lịch, ông P và bà N vay của bà T 100.000.000 đồng, nhưng viết biên nhận là 200.000.000 đồng đã bao gồm tiền lãi trong đó. Ngày 01/7/2020 âm lịch, ông P và bà N vay của bà T 100.000.000 đồng, nhưng viết biên nhận là 200.000.000 đồng đã bao gồm tiền lãi trong đó. Cả hai lần vay này ông P và bà N đã trả xong cho bà T, nhưng bà T không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P và bà N và cũng không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông P và bà N. Ông P và bà N khẳng định không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà và thuê nhà của bà T mà chỉ có vay tiền của bà T mà thôi.

Chính vì những lý do nêu trên nên ông P và bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Đồng thời, ông P và bà N có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cái Nước hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Tấn P và bà Phạm Thị N với bà Nguyễn Thị Bé T đã ký tại Văn phòng C ngày 26/4/2017 về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 91m², đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau. Đồng thời, hủy hợp đồng thuê nhà và đất ngày 26/4/2017 giấy viết tay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Tấn L trình bày:

Vào ngày 09/8/2017 âm lịch, giữa ông L với ông P có hợp đồng cầm cố nhà và đất của vợ chồng ông P và bà N, nhà và đất có kích thước ngang 05m, dài 23m, đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau, thời hạn cố là 03 năm, với giá là 200.000.000 đồng. Nay giữa bà T với vợ chồng ông P và bà N có tranh chấp với nhau thì ông L không có ý kiến. Tuy nhiên, ông L yêu cầu vợ chồng ông P và bà N trả lại tiền cố đất là 200.000.000 đồng và ông L sẽ trả lại nhà và đất lại cho ông P và bà N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bé T về việc hủy hợp đồng thuê nhà lập ngày 26/4/2017 giữa bà Nguyễn Thị Bé T với ông Trịnh Tấn P và bà Phạm Thị N.

Buộc ông Trịnh Tấn P và bà Phạm Thị N cùng liên đới thanh toán cho bà T số tiền thuê nhà còn nợ là 202.500.000 đồng (Hai trăm lẻ hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Buộc ông Trịnh Tấn P và bà Phạm Thị N phải giao trả lại cho bà T 01 căn nhà theo đo đạc có diện tích 109,9 m² và phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 91m², thửa số 517, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau. Bà T phải tháo dỡ 01 phần nhà xây dựng trên đất của ông P và 01 phần nhà xây dựng trên đất của Nhà nước (Kèm theo trích đo hiện trạng ngày 02/11/2023 của Công ty TNHH -).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trịnh Tấn P và bà Phạm Thị N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Tấn P và bà Phạm Thị N với bà Nguyễn Thị Bé T đã ký tại Văn phòng C ngày 26/4/2017 về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 91m², đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 19 tháng 9 năm 2024 bị đơn là ông Trịnh Tấn P và bà Phạm Thị N kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn là ông Trịnh Tấn P và bà Phạm Thị N giữ

nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bé T không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa là đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, cụ thể:

Phần đất hai bên tranh chấp có diện tích 91m², trên đất có căn nhà tiền chế, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau. Chứng cứ tại hồ sơ thể hiện: Ngày 26/4/2017, ông Trịnh Tấn P và bà Phạm Thị N có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại Văn phòng C, chuyển nhượng phần đất diện tích 91m², thửa số 630, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau, với giá 50.000.000 đồng, cho bà Nguyễn Thị Bé T (BL số 11,12). Cùng ngày 26/4/2017, ông Trịnh Tấn P viết giấy tay có bán cho bà T căn nhà gắn liền với đất và hợp đồng thuê lại căn nhà với giá 2.500.000 đồng/tháng (BL số 14A). Ngày 02/6/2021, bà Nguyễn Thị Bé T đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (điều chỉnh trang 4), (BL số 04).

Tuy nhiên, bị đơn ông Trịnh Tấn P cho rằng: Đây là hợp đồng giả cách, ông ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất, để làm tin vay tiền của bà T. Thực tế sau đó ông vay tiền của bà T rất nhiều lần, hai lần sau cùng là ngày 25/6/2020 âm lịch, ông P và bà N vay của bà T 100.000.000 đồng, nhưng viết biên nhận là 200.000.000 đồng và ngày 01/7/2020 âm lịch, ông P và bà N vay của bà T 100.000.000 đồng, nhưng viết biên nhận là 200.000.000 đồng đã bao gồm tiền lãi trong đó. Bà T cho rằng giữa bà và bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là có thật còn giao dịch cho vay giữa hai bên là giao dịch khác không liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà T và vợ chồng ông P thừa nhận thống nhất: Đối với các giao dịch vay giữa các bên mà ông P trình bày thì bà T đã khởi kiện thành các vụ kiện và Tòa án đã giải quyết phía ông P cũng đã thực hiện xong việc thi hành án đối với các bản án chỉ còn thiếu lại bà T hơn 60.000.000 đồng. Ông P cho rằng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất này là để đảm bảo cho các khoản vay bà T đã yêu cầu khởi kiện riêng đôi với vợ chồng ông, còn bà T thì cho rằng giao dịch vay nợ là không liên quan. Đối với giao dịch vay tiền thì bà T cung cấp được biên nhận nhận tiền của phía bị đơn, còn đối với giao dịch chuyển nhượng nhà đất bà T cho rằng theo hợp đồng giữa 02 bên ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng nhưng thực tế giá thỏa thuận giữa hai bên là 250.000.000 đồng.

Hơn nữa trong suốt quá trình giải quyết vụ án cho đến khi xét xử phúc thẩm hôm nay phía bà T không cung cấp được giấy tờ biên nhận của phía bị đơn viết hay chứng cứ, tài liệu nào khác chứng minh bà T đã thanh toán số tiền chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho vợ chồng ông P. Lý giải cho việc này bà T cho rằng do tin tưởng vợ chồng ông P nên bà giao tiền mà không buộc viết biên nhận, trong khi đó các lần vay tiền bà đều buộc bị đơn viết biên nhận là mâu thuẫn trong lời trình bày. Phía bị đơn vợ chồng ông P không thừa nhận có nhận bất kỳ khoản tiền chuyển nhượng nhà đất nào từ phía bà T khi ký hợp đồng chuyển nhượng trên. Do vậy án sơ thẩm chỉ căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng cho thuê nhà đất từ đó chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa hai bên nhưng vẫn chưa làm rõ được có các chứng cứ tài liệu nào về số tiền chuyển nhượng nhà đất bà T đã giao cho bị đơn là có hay không, cụ thể bao nhiêu và vào lúc nào là chưa đầy đủ và chưa có căn cứ.

Mặc khác án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bé T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B T và ông Trịnh Tấn P đối với phần đất. Nhưng trên thực tế phần đất này bị đơn đã cõ cho ông Võ Tấn L và tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn và bị đơn xác định hiện tại vợ chồng ông L và các con ông L đang trực tiếp canh tác quản lý sử dụng trên phần đất. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc bị đơn ông P và bà N phải giao trả lại cho bà T 01 căn nhà và phần đất nhưng không xem xét hợp đồng cõ đất giữa ông L và bị đơn là chưa giải quyết triệt để và toàn diện vụ án. Do không xem xét giao dịch giữa bị đơn và ông L nên cấp sơ thẩm không buộc ông L và những người đang sinh sống quản lý canh tác trên đất cùng có trách nhiệm trả lại đất mà chỉ buộc bị đơn trả đất là thiếu sót.

Bị đơn ông P có cung cấp cho Tòa án đoạn ghi âm ông cho rằng có nội dung ông kêu bà T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông nhưng bà T nói khi nào trả xong tiền thì bà T mới trả giấy. Nội dung này chưa được cấp sơ thẩm làm rõ, tại phiên tòa bị đơn yêu cầu giám định đoạn ghi âm.

Ngoài ra tại quyết định của bản án sơ thẩm có nội dung:... *Bà T phải tháo dỡ 01 phần nhà xây dựng trên đất của ông P và 01 phần nhà xây dựng trên đất của Nhà nước (Kèm theo trích đo hiện trạng ngày 02/11/2023 của Công ty TNHH -).* Như vậy, phần đất hai bên tranh chấp có liên quan đến phần đất khác của ông P và phần đất của Nhà nước, nhưng quá trình giải quyết cấp sơ thẩm chưa cho các bên đối chất, hòa giải làm rõ diện tích các bên yêu cầu là bao nhiêu, có tranh chấp hay không mà Quyết định luôn trong bản án, nhưng không có ghi diện tích cụ thể, rõ ràng là bao nhiêu. Theo bản vẽ cũng không thể hiện diện tích cụ thể là bao nhiêu.

Do thiếu sót của cấp sơ thẩm như đã nêu trên, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[2] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông P và bà N. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Cái Nước để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là phù hợp với những nhận định trên nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Được giữ lại và sẽ được xử lý khi giải quyết lại vụ án.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu, có dự nộp được nhận lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Tấn P và bà Phạm Thị N.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 157/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Cái Nước để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Được giữ lại và sẽ được xử lý khi giải quyết lại vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Trịnh Tấn P và bà Phạm Thị N không phải chịu. Ông Trịnh Tấn P đã được xét miễn dự nộp, bà Phạm Thị N đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013607 ngày 19/9/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước được nhận lại.

“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 theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự”.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

(Đã ký)

Châu Minh Hoàng