TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 277/2023/DS-PT
Ngày: 22/6/2023
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Liên

Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 22 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 110/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DSST ngày 11tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 252/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: ông Đỗ Văn Đ, sinh năm 1953; địa chỉ: 1004 khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Phạm Hùng Đ, sinh năm 1954; địa chỉ: 09 Đặng Thị N, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 24/12/2014).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

- Luật sư Vũ Ngọc C của Văn phòng luật sư Vũ Ngọc thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

- Luật sư Nguyễn Thị Bích P, Luật sư Lê Thành T, Luật sư Nguyễn Ngọc H của Chi nhánh công ty luật TNHH PGL Nam Luật tại Cần Thơ.

*2.Bị đơn:*Ông Lê Hữu T (chết ngày 01/9/2016)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Bé T, sinh năm 1962.

2.2. Ông Lê Hữu N, sinh năm 1984.

2.3. Bà Lê Thị Mỹ C, sinh năm 1987.

2.4. Bà Lê Thị Mỹ A, sinh năm 1990.

2.5. Bà Lê Thị Mỹ N, sinh năm 1993.

2.6. Bà Lê Thị Mỹ N1, sinh năm 1993.

2.7. Bà Lê Thị Mỹ K, sinh năm 2000.

2.8. Ông Lê Hữu B, sinh năm 1989.

Người giám hộ của ông Lê Hữu B: Ông Lê Hữu N, sinh năm 1984.

Người đại diện hợp pháp của người kế thừa tố tụng của bị đơn: ông Lê Hữu N, sinh năm 1984 (theo văn bản ủy quyền ngày 16/11/2017, văn bản ủy quyền ngày 15/4/2021).

Cùng địa chỉ: ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người đại diện bị đơn: Luật sư Nguyễn Thanh B của Công ty luật B Nguyễn, Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

3.Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan

3.1. Bà Nguyễn Thị Bé T, sinh năm 1962.

3.2. Ông Lê Hữu N, sinh năm 1984.

3.3. Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bà T, bà H: ông Lê Hữu N, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 15/4/2021).

3.4. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1968; địa chỉ: 45 H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bà L: Ông Phạm Hùng Đ, sinh năm 1954; địa chỉ: 09 Đặng Thị N, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ(theo văn bản ủy quyền ngày 20/10/2016).

3.5. ông Trần Văn M, sinh năm 1956; địa chỉ: 15/36 H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện P; địa chỉ: ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ.

3.7. Văn phòng Công chứng 24h; địa chỉ: 383B Nguyễn Văn Cừ, phường An Hòa, quận N, thành phố Cần Thơ.

*4.Người làm chứng:*Ông Châu Văn Sáu, sinh năm 1944, địa chỉ: 321 ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ.

-Người kháng cáo: 1.Ông Đỗ Văn Đ là nguyên đơn

2.Bà Nguyễn Thị Bé T và ông Lê Hữu N là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Phía nguyên đơn trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện:*

Ngày 29/8/2011, ông Đỗ Văn Đ ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Lê Hữu T (chết ngày 01/9/2016), bà Nguyễn Thị Bé T thửa 702, tờ bản đồ số 10, diện tích 4.008,9m2 với giá 850.000.000 đồng, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cập nhật sang tên ngày 05/4/2012. Sau đó, ông T, bà T thỏa thuận thuê phần đất thời hạn 03 tháng kể từ ngày 29/8/2011 với giá 10.000.000 đồng/tháng. Ông T, bà T giao đất cho con là Lê Hữu N mở quán kinh doanh ăn uống. Hết hạn hợp đồng, ông T, bà T không trả tiền thuê, cũng không giao trả đất. Ông khởi kiện yêu cầu thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, buộc bà T và những người thừa kế của ông T giao trả phần đất thửa 702, diện tích đo đạc thực tế là 5.161,2m^2.

**Đại diện người kế thừa tố tụng của bị đơn – ông Lê Hữu N trình bày:*

Cha mẹ của ông N là ông Lê Hữu T và bà Nguyễn Thị Bé T vay của bà Phạm Thị L số tiền 850.000.000 đồng. Bà L yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 702, diện tích 4.008,9m^2 cho ông Đỗ Văn Đ, trừ tiền lãi tháng đầu 5% bằng số tiền 42.500.000 đồng và 6% tiền hoa hồng là 51.000.000 đồng, bà L giao số tiền 756.500.000 đồng nhưng buộc cha mẹ ông ký biên nhận mua bán đất số tiền 850.000.000 đồng. Đồng thời, buộc cha mẹ ông ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Đ để tiếp tục sử dụng đất. Sau đó, do không có tiền đóng lãi nên bà L yêu cầu ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L vào ngày 06/3/2012 với giá 1,5 tỷ đồng để bà L vay tiền ngân hàng. Thực tế lần ký hợp đồng này không có việc giao nhận tiền. Cha mẹ ông không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ. Vì vậy, những người thừa kế của ông T yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2011 giữa ông T, bà T với ông Đ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2012 giữa ông T, bà T với bà L, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 29/8/2011 giữa ông T, bà T với ông Đ; công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 702, tờ bản đồ số 10, diện tích 4.165m^2 thuộc quyền sử dụng đất của ông N, bà T và những người thừa kế của ông T. Đồng thời, yêu cầu bà L giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000194 ngày 06/6/1994 cấp cho bà Lý Tuyết Mai.

**Phần trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Nguyễn Thị Bé T, bà Trần Thị Ngọc H trình bày: thống nhất ý kiến của ông N.

- Tại bản tự khai ngày 23/10/2016, bà Phạm Thị L trình bày: Ngày 06/3/2012 bà ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng của ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T thửa 702 với giá 1,5 tỷ đồng, diện tích ghi trên hợp đồng là 4.008,9m^2. Ông T, bà T cam kết đo đạc có hồ sơ kỹ thuật thửa đất đúng diện tích thỏa thuận là 5.000m^2 thì bà mới trả tiền, ông T, bà T mới giao đất, hợp đồng và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà làm thủ tục sang tên. Sau đó, bà liên hệ thì ông T, bà T nói đất đang có tranh chấp nên không đo được và không chuyển nhượng nữa. Đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông T thì bà hoàn toàn không biết, không có liên quan gì nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà.

- Tại bản tự khai ngày 07/5/2019, ngày 05/01/2023, ông Trần Văn M trình bày: năm 2011 ông nhận "cầm" giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho ông T, bà T vay số tiền 700.000.000 đồng, bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do cần lấy lại vốn nên ông chuyển giao lại cho bà L tiếp tục cho vay. Ngày 29/8/2011, ông với ông T, bà T ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 702, bà L giao tiền cho ông T để trả cho ông nhưng để ông Đ đứng tên trên hợp đồng. Do ông bận công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông.

- Ý kiến của Văn phòng Công chứng 24h: ngày 29/8/2011 Văn phòng Công chứng 24h đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T với ông Đ đúng theo quy định của Luật Công chứng và pháp luật liên quan; Văn phòng Công chứng 24h bận công việc nên đề nghị vắng mặt, không tham gia phiên tòa.

-Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện P đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2011 giữa ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T với ông Đỗ Văn Đ vô hiệu; hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 29/8/2011 giữa ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T với ông Đỗ Văn Đ vô hiệu; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2012 giữa ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T với bà Phạm Thị L vô hiệu.

Ổn định cho những người thừa kế của ông Lê Hữu T được quyền sử dụng đất thửa 702, tờ bản đồ số 10, diện tích 4.155,2m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06695 ngày 14/4/2020 của Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp cho ông Lê Hữu N (là đại diện những người thừa kế của ông Lê Hữu T). Đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 13/TTKTTNMT ngày 05/5/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Buộc bà Nguyễn Thị Bé T và những người thừa kế của ông Lê Hữu T có nghĩa vụ trả cho ông Đỗ Văn Đ số tiền 1.720.187.500 đồng (Một tỷ bảy trăm hai mươi triệu một trăm tám bảy nghìn năm trăm đồng). Ông Lê Hữu N được nhận lại số tiền 1.744.093.750 đồng theo phiếu thu số 008353 ngày 22/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tách yêu cầu của ông Lê Hữu N đối với bà Phạm Thị L về việc đòi lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000194 ngày 06/6/1994 cấp cho bà Lý Tuyết Mai thành vụ án khác.

Chi phí đo đạc, định giá: nguyên đơn nộp 13.000.000 đồng; nguyên đơn đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng, ông N đã nộp tạm ứng 8.000.000 đồng nên nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả 8.000.000 đồng cho ông N.

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn nộp 300.000 đồng, khấu trừ 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại phiếu thu số 003864 ngày 07/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, nguyên đơn phải nộp thêm 100.000 đồng.

- Bị đơn nộp 63.605.600 đồng, khấu trừ 6.611.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại phiếu thu số 004519 ngày 09/8/2016, và 57.411.812 đồng tiền án phí tại phiếu thu số 0004953 ngày 22/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, bị đơn được nhận lại 417.212 đồng.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 12/01/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm đã tuyên là không khách quan, chưa xem xét toàn diện chứng cứ, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn. Tại đơn kháng cáo bổ sung đề ngày 20/6/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì không đưa đủ người liên quan tham gia tố tụng, chưa đăng ký giám hộ đối với đương sự bị mất năng lực hành vi, không thụ lý yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 18/01/2023, phía bị đơn là bà Nguyễn Thị Bé T và ông Lê Hữu N cho rằng, Tòa án sơ thẩm buộc phía bị đơn hoàn trả tiền cho nguyên đơn là không đúng, vì ông T bà T chỉ vay tiền của bà L, không có bất kỳ giao dịch gì đối với ông T, đề nghị Tòa án phúc thẩm sửa bản án về vấn đề này. Bên cạnh đó, khi thực hiện bản án phúc thẩm có hiệu lực trước đây, ông N đã nộp tiền để thi hành án, đến nay bản án bị hủy, đề nghị được tính tiền lãi từ khi nộp đến khi trả lại tiền, tuy nhiên, yêu cầu này phía ông N đã rút lại một phần theo đơn ngày 18/5/2023.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày và nộp đơn thay đổi kháng cáo với đề nghị bổ sung là hủy bản án sơ thẩm. Bị đơn, người thừa kế tố tụng của bị đơn giữ nguyên kháng cáo và kháng cáo bổ sung. Các bên không thương lượng được việc giải quyết vụ án.

Bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn, Luật sư Lê Thành T cho rằng, đương sự là ông Lê Hữu B bị mất năng lực hành vi dân sự nhưng chưa đăng ký thủ tục giám hộ tại ủy ban nhân dân cấp xã là không đúng quy định của Luật hộ tịch. Quá trình giải quyết tranh chấp, Tòa án sơ thẩm không đưa vợ của nguyên đơn là bà Khưu Hoài T tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Bên cạnh đó, Tòa án sơ thẩm không thụ lý yêu cầu xem xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho phía bị đơn là không đúng tố tụng, giải quyết không đúng thẩm quyền. Lời khai mâu thuẫn giữa các đương sự chưa được đối chất. Giá đất tại thời điểm chuyển nhượng chưa được xác định. Với các sai phạm đó, Luật sư đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Luật sư Vũ Ngọc C bảo vệ cho nguyên đơn trình bày: thống nhất với yêu cầu hủy án sơ thẩm. Về nội dung vụ án, thấy rằng nguyên đơn đã có các chứng cứ, tài liệu về việc chuyển nhượng của nguyên đơn là hợp pháp, đúng quy định, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, biên nhận nhận tiền mua đất. Đối với chứng cứ của bị đơn, bị đơn có đưa ra hợp đồng ngày 6/3/2012 để cho rằng, nguyên đơn đứng tên dùm trong việc chuyển nhượng cho bà Phạm Thị L. Pháp luật cũng không cấm việc đứng tên dùm. Bị đơn cho rằng, bà L ký hợp đồng 6/3/2012 để làm thủ tục vay vốn cũng không đúng và không phù hợp với thực tế. Luật sư thống nhất với quan điểm của quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao và quan điểm trong bản án sơ thẩm đã xét xử lần đầu.

Bảo vệ quyền lợi cho phía bị đơn, Luật sư Nguyễn Thanh B cho rằng, việc ông Lê Hữu B cần có người giám hộ đã được Tòa án sơ thẩm yêu cầu trong quá trình xét xử sơ thẩm và phía bị đơn đã thực hiện và đã cung cấp cho Tòa án nên người bảo vệ cho nguyên đơn cho rằng vấn đề này vi phạm tố tụng là không hợp lý. Theo luật sư, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vợ ông Đ tham gia tố tụng là đúng với bản chất vụ việc. Bởi lẽ, ông Đ đã tự khai về việc đứng tên dùm và không tham gia giao dịch với vợ chồng bà Trung nên tài sản này không liên quan đến vợ ông T. Tại phiên tòa hôm nay, phía nguyên đơn cũng thừa nhận rằng ông Phạm Hùng Đ (người đại diện của nguyên đơn trong vụ này), ông Đỗ Văn Đ (nguyên đơn) và bà Phạm Thị L (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) là một nhóm làm ăn chung, cụ thể là kinh doanh bất động sản. Điều này cho thấy việc phía bị đơn khai về việc bà L nhờ ông Đ đứng tên dùm là đúng sự thật. Do hợp đồng chuyển nhượng là giả cách, hợp đồng vay tiền là hợp đồng bị che giấu vẫn có giá trị, bị đơn yêu cầu được trả tiền cho bà L, không đồng ý trả cho ông Đ là đúng quy định của Bộ luật dân sự.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần

Thơ cho rằng, việc chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn không có đo đạc thực tế, không có ranh giới đất. Không có thủ tục giao đất thực tế, bị đơn xây dựng nhà trên đất mà nguyên đơn cũng không có phản đối gì. Điều này chứng tỏ các bên không có giao dịch thực tế. Tại Biên bản lấy khai tại cơ quan điều tra, nguyên đơn đã khai nhận không có giao dịch với bị đơn. Lời khai này có giá trị xác định sự thật, kết hợp với diễn biến sự việc cho thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Về kháng cáo của bị đơn, thấy rằng hợp đồng bị che giấu là hợp đồng vay tiền giữa vợ chồng ông T với bà L. Ông Đ chỉ là đứng tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, cũng không phải là người cho vay tiền. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng vay có hiệu lực, bị đơn phải có trách nhiệm trả vốn và lãi cho bà L mới phù hợp, Tòa án sơ thẩm buộc người thừa kế tố tụng của bị đơn trả tiền vay cho ông Đ là chưa đúng pháp luật. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm, áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân huyện P đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Trong các quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên, quyết định tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2012 giữa ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T với bà Phạm Thị L. Bà T, bà L và những người thừa kế của ông T không kháng cáo nên phần quyết định này có hiệu lực pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng, trong các con của ông T, có ông Lê Hữu B mất năng lực hành vi dân sự. Theo quy định của Luật hộ tịch thì cần có thủ tục đăng ký giám hộ ở Ủy ban nhân dân cấp xã, hồ sơ không thể hiện tài liệu này là vi phạm tố tụng. Thấy rằng, việc ông B mất năng lực hành vi dân sự đã được Tòa án xác định tại Quyết định số 04/2019/QĐST-VDS ngày 22/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện P (Bút lục số 216 - 217). Tại phiên tòa, phía bị đơn xuất trình Trích lục đăng ký giám sát giám hộ số 01/TLGSGH ngày 27/4/2020 của Ủy ban nhân dân xã N thể hiện việc ông Lê Hữu N đã đăng ký giám hộ theo luật định. Do vậy, thiếu sót này không bị coi là nghiêm trọng.

[4] Mặc dù bà L không thừa nhận việc có quan hệ cho vay đối với bị đơn nhưng qua lời khai của ông M, sự phù hợp với diễn biến vụ việc, số tiền, sự kiện không tiến hành thủ tục giao đất, đo đạc thực tế, việc vay ngân hàng sau khi sang tên đủ cơ sở xác định giữa bà L và ông T, bà T có quan hệ vay tiền trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

[5] Mặc dù, ông Đ phủ nhận nội dung lời khai của mình tại biên bản lấy lời khai ngày 23/3/2020 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Cần Thơ. Đến nay, biên bản này vẫn là tài liệu, chứng cứ để xem xét trong vụ án này. Bởi lẽ, tài liệu này chưa bị thu hồi hay bị hủy bỏ. Đặc biệt, nội dung khai đó phù hợp với diễn biến vụ việc sẽ được nhận định sau đây. Theo biên bản lấy lời khai ngày 23/3/2020 tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Cần Thơ, ông Đ thừa nhận từ trước tới nay không có gặp và mua bán đất gì với gia đình ông T, bà T, nhưng trước đây có người quen là bà L nhờ đứng tên quyền sử dụng đất mà bà L giao dịch với ông T, bà T. Đánh giá nội dung khai này, Hội đồng xét xử thấy rằng, nếu thực sự không có việc đứng tên dùm như ông Đ khai thì không có lý do để biện minh hợp lý, bởi lẽ, đó là tài sản có giá trị lớn, không thể khai tùy tiện để có thể dẫn đến nguy cơ mất tài sản. Việc người đại diện cho nguyên đơn cho rằng do hoảng sợ là không đủ tin cậy và không có chứng cứ chứng minh. Đặc biệt, lời khai này phù hợp với lời khai của bị đơn, phù hợp với lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn M và phù hợp với diễn biến của sự việc. Ngoài ra, tình tiết này còn phù hợp với lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Hùng Đ tại phiên tòa phúc thẩm rằng, trước đây ông Phạm Hùng Đ, ông Đỗ Văn Đ và bà Phạm Thị L là một nhóm kinh doanh bất động sản chung. Như vậy, thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông T, bà T.

[6] Hồ sơ thể hiện, sau khi ông Đ và vợ chồng ông T ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Đ được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng này không có đo đạc thực tế, không có biên bản giao quyền sử dụng đất mà chỉ là chuyển nhượng trên giấy. Kết hợp với nhận định trên cho thấy Tòa án nhân dân huyện P tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông T, bà T vô hiệu theo Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2005 là có căn cứ. Vì hợp đồng chuyển nhượng là giả cách nên hợp đồng thuê quyền sử đụng đất cũng bị vô hiệu. Kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[7] Khoản 2 Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định rằng khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Thấy rằng, về mặt ý thức, cả nguyên đơn và bị đơn đều biết việc ký hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nhưng vẫn ký kết nên đều có lỗi như nhau. Do đó, không đặt ra nghĩa vụ bồi thường thiệt hại.

[8] Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn cho rằng, Tòa án sơ thẩm vi phạm tố tụng nghiêm trọng khi không đưa bà Khưu Hoài T (vợ của nguyên đơn) tham gia tố tụng. Thấy rằng, tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định rằng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự là người tuy không khởi kiện, không bị kiện, nhưng việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ. Với nhận định trên thì quyết định của Tòa án không liên quan đến quyền và nghĩa vụ của bà Thu. Do đó, luật sư cho đó là vi phạm nghiêm trọng tố tụng là không thỏa đáng.

[9] Điều 129 Bộ luật dân sự quy định khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực. Như đã nhận định trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu. Hợp đồng vay tài sản giữa bà Phạm Thị L với bị đơn có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm buộc phía bị đơn trả tiền vay cho ông Đ là không đúng vì ông Đ không có giao dịch với bị đơn. Phía người kế thừa tố tụng của ông T cũng có yêu cầu được hoàn trả vốn và lãi cho bà L để giải quyết dứt điểm vụ tranh chấp. Thấy rằng, yêu cầu này của phía bị đơn là hợp pháp nên chấp nhận. Việc tính toán tiền vốn lãi hoàn trả không bị kháng cáo nên giữ nguyên.

[10] Riêng yêu cầu tính lãi đối với số tiền mà ông N đã nộp để thi hành bản án phúc thẩm số 186/2019/DSPT ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cần thơ thì ông N đã rút lại trong giai đoạn xét xử phúc thẩm. Tuy nhiên, đây là số tiền nộp để thi hành án, do người được thi hành án chưa nhận. Trong trường hợp, cơ quan thi hành án gửi kho bạc hoặc ngân hàng mà phát sinh tiền lãi đối với số tiền trên thì khi nhận lại, ông N được hưởng số tiền lãi này nếu có.

[11] Với những nhận định trên, việc xem xét tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Hữu N là không cần thiết. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N nếu có sai sót trong việc xác định ranh đất tứ cận như nguyên đơn trình bày thì được xem xét trong vụ án khác nếu người sử dụng đất giáp ranh của ông N khởi kiện. Do vậy, phía luật sư bảo vệ cho nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm với căn cứ này cũng không được chấp nhận.

[12] Về án phí, do nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí của bị đơn được giữ nguyên theo quyết định của Bản án sơ thẩm. Phía bị đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Các vấn đề này được quy định tại Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa bản án sơ thẩm.

1.Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2011 giữa ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T với ông Đỗ Văn Đ vô hiệu;

- Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 29/8/2011 giữa ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T với ông Đỗ Văn Đ vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2012 giữa ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T với bà Phạm Thị L vô hiệu.

- Ổn định cho những người thừa kế của ông Lê Hữu T được quyền sử dụng đất thửa 702, tờ bản đồ số 10, diện tích 4.155,2m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06695 ngày 14/4/2020 của Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp cho ông Lê Hữu N (là đại diện những người thừa kế của ông Lê Hữu T). Đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 13/TTKTTNMT ngày 05/5/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

- Buộc bà Nguyễn Thị Bé T và những người thừa kế của ông Lê Hữu T có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị L số tiền 1.720.187.500 đồng (Một tỷ bảy trăm hai mươi triệu một trăm tám bảy nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Ông Lê Hữu N được nhận lại số tiền 1.744.093.750 đồng theo phiếu thu số 008353 ngày 22/11/2019 (và tiền lãi từ việc gửi số tiền này theo thủ tục thi hành án, nếu có) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

- Tách yêu cầu của ông Lê Hữu N đối với bà Phạm Thị L về việc đòi lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000194 ngày 06/6/1994 cấp cho bà Lý Tuyết Mai thành vụ án khác.

2.Chi phí đo đạc, định giá: Nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả 8.000.000 đồng cho ông N.

3.Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn được nhận lại 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại phiếu thu số 003864 ngày 07/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

- Bị đơn nộp 63.605.600 đồng, khấu trừ 6.611.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại phiếu thu số 004519 ngày 09/8/2016, và 57.411.812 đồng tiền án phí tại phiếu thu số 0004953 ngày 22/11/2019, và 300.000 đồng theo Biên lai thu số 005430 ngày 20/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, bị đơn được nhận lại 717.212 đồng.

3.Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí (300.000 đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0007730 ngày 02/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

- Bà Nguyễn Thị Bé T, ông Lê Hữu N được nhận lại tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0007726 ngày 18/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chế Linh