TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 218/2018/DS-PT
Ngày: 31- 7 - 2018
V/v tranh chấp
hợp đồng thuê nhà, đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thu

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Quán

Bà Trịnh Thị Phúc

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Trương Thị Tuyến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 105/2018/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2018/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 129/2018/QĐ-PT ngày 15 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị Tuyết H, sinh năm: 1973;

Địa chỉ: Số nhà 14/4, ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Trọng T, sinh năm: 1972;

Địa chỉ: Số nhà 162/32 đường T, Phường 14, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: Số nhà 14/4, ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Long An, (văn bản ủy quyền ngày 07/02/2017).

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1940;

2. Ông Lê Văn T1, sinh năm: 1936;

Cùng địa chỉ: Số nhà 23, Tổ 3, khu phố 8, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn: Ông Huỳnh Văn T2, sinh năm: 1973;

Địa chỉ: Số nhà 70, khu phố 8, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An, (văn bản ủy quyền ngày 14/6/2017).

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

1. Bà Nguyễn Thị Tuyết T, sinh năm: 1971;

2. Ông Lê Việt D, sinh năm: 1980;

3. Lê Thành D1, sinh năm: 2006;

Người đại diện theo pháp luật của Lê Thành D1: Ông Lê Việt D, sinh năm: 1980;

Cùng địa chỉ: Số 23, tổ 3, khu phố 8, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

4. Đỗ Hoàng P, sinh năm: 2001;

Địa chỉ: Số nhà 23, tổ 3, khu phố 8, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật của Đỗ Hoàng P: Bà Lê Thị T4, sinh năm: 1974;

Địa chỉ: Ấp 6, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bà Đặng Thị Tuyết H - nguyên đơn.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

(Ông Lê Trọng T và ông Huỳnh Văn T2 có mặt, những người còn lại vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 29 - 3 - 2017 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Đặng Thị Tuyết H do ông Lê Trọng T trình bày:

Ngày 05/9/2011, vợ chồng bà Nguyễn Thị N, ông Lê Văn T1 có chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Tuyết H thửa đất số 157, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa đất số 72, tờ bản đồ số 6), diện tích 193m^2, loại đất ở đô thị và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 có trên thửa đất (nhà chưa có quyền sở hữu nhà), tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng B. Giá chuyển nhượng trên hợp đồng là 80.000.000 đồng nhưng thực tế thỏa thuận bên ngoài giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Cùng ngày 05/9/2011, bà H đã giao đủ số tiền 250.000.000 đồng cho bà N, hai bên có làm biên nhận tiền nhà đất do bà N ký tên, điểm chỉ và có chị Lê Thị Đ là con của bà N ký tên chứng kiến chứ không có việc chị Đ vay tiền của bà H. Đồng thời, ông xác định cùng ngày 05/9/2011 bà N, ông T1 đã giao nhà đất cho bà H và việc này cũng được thể hiện tại Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2011 như sau: "Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất và giao toàn bộ tài sản, vật kiến trúc, nhà ở, các công trình xây dựng khác, cây trồng trên thửa đất trên cho bên B sở hữu vào thời điểm khi ký xong hợp đồng giao dịch" nên cùng ngày vợ chồng của bà N, ông T1 đã giao nhà đất cho bà H.

Đến ngày 10/4/2014, bà H được Uỷ ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 842859, số vào sổ cấp GCN: CH 02234 đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 6, diện tích 193 m^2, loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Nguyên nhân kéo dài thời gian đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bà H làm kinh doanh, tìm người mua nhà đất để bán lại khi đó sẽ để vợ chồng của bà N làm thủ tục sang tên cho người mua lại sẽ thuận tiện hơn.

Do có nhu cầu về chỗ ở nên cùng ngày 05/9/2011, vợ chồng bà N, ông T1 thuê lại nhà đất đã chuyển nhượng cho bà H để ở. Bà H cùng vợ chồng của bà N đã ký Hợp đồng thuê (nhà) đất 02 lần, cả 02 hợp đồng đều không có công chứng chứng thực vì bà H không hiểu biết về pháp luật, theo đó bà H cho vợ chồng của bà N, ông T1 thuê lại nhà đất cụ thể như sau:

Lần 01: Thời gian thuê nhà đất từ ngày 05/9/2011 đến ngày 05/3/2012; giá cho thuê mỗi tháng là 4.000.000 đồng, thanh toán tiền hàng tháng, vợ chồng của bà N đã trả đầy đủ số tiền thuê nhà đất là 24.000.000 đồng.

Lần 02: Thời gian thuê nhà đất từ ngày 09/3/2012 đến ngày 09/3/2016; giá cho thuê mỗi tháng là 4.000.000 đồng, thanh toán tiền hàng tháng nhưng lần này bà N, ông T1 không trả tiền thuê nhà đất đầy đủ. Đồng thời, hết thời gian thuê nhà đất nhưng bà N, ông T1 cũng không giao trả nhà đất cho bà H.Tính đến tháng 3/2017 thì thời gian thuê nhà đất lên đến 60 tháng, số tiền thuê nhà đất là 240.000.000 đồng nhưng đến tháng 3/2017, vợ chồng của bà N mới trả cho bà H số tiền thuê nhà đất là 30.000.000 đồng, có làm biên nhận do bà N giữ, còn lại số tiền 210.000.000 đồng chưa thanh toán nhưng do thấy vợ chồng bà N, ông T1 kinh tế khó khăn nên bà H không yêu cầu vợ chồng của bà N, ông T1 phải trả số tiền này.

Ông T đồng ý với mảnh trích đo địa chính của Công ty trách nhiệm hữu hạn phát triển đô thị M được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 25/8/2017, thửa đất số 72 có diện tích đo đạc thực tế là 208,6m^2 và đồng ý giá nhà đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng tháng 9/2011 trị giá đất là 521.291.400 đồng (2.499.000đ/m^2 x 208,6m^2), công trình xây dựng trên đất gồm nhà chính, nhà bếp, nhà vệ sinh có tổng trị giá 92.515.000 đồng, tổng cộng nhà đất trị giá là 613.806.400 đồng do Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá M đã định giá ngày 29/12/2017. Nay ông T yêu cầu vợ chồng bà N, ông T1 phải giao trả nhà đất cho thuê đã nêu trên cho bà H và các con cháu ở cùng với bà N, ông T1 phải ra khỏi nhà.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N và ông Lê Văn T1 do ông Huỳnh Văn T2 trình bày:

Ông thống nhất với trình bày của đại diện nguyên đơn về việc vợ chồng bà N, ông T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà đất ngày 05/9/2011 đúng như ông T đại diện cho bà H trình bày. Lý do dẫn đến bà N, ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng và thuê nhà đất với bà H là do con của bà N, ông T1 là chị Lê Thị Đ có vay của bà H số tiền 250.000.000 đồng. Bà N, ông T1 có nghe chị Đ nói vay tiền trên giấy nợ lãi suất 4%/tháng nhưng thực tế lãi lên đến 16%/tháng còn cụ thể hai bên thỏa thuận thời hạn vay như thế nào thì bà N, ông T1 không biết và không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Thửa đất số

157, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa đất số 72, tờ bản đồ số 6), diện tích 193m^2, loại đất ở đô thị và căn nhà cấp 4 cất trên thửa đất, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An là tài sản chung của bà N với ông T1, con của bà N và ông T1 là Nguyễn Thị Tuyết T3, Lê Việt D và cháu là Lê Thành D1 (con của anh Lê Việt D), cháu Đỗ Hoàng P (con của chị Lê Thị T4) ở cùng nhà nhưng không có công sức đóng góp gì và hiện nay nhà đất do bà N, ông T1 đang quản lý sử dụng và hoàn toàn không có việc bà N, ông T1 giao nhà đất cho bà H như ông T đại diện cho bà H đã nêu. Việc bà N, ông T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà đất với bà H với mục đích để làm tin cho bà H không đòi tiền vay của chị Đ. Bà N có cùng với chị Đ ký tên trong biên nhận tiền nhà đất ngày 05/9/2011 nhưng thực tế bà N không nhận số tiền 250.000.000 đồng của bà H mà chỉ để hợp thức hóa giấy tờ đối với số tiền chị Đ đã vay trước đó của bà H. Việc đại diện nguyên đơn nêu chị Đ ký tên làm chứng là không đúng vì trong biên nhận tiền không thể hiện chị Đ là người làm chứng. Do phía bà H nhiều lần đến nhà bà N, ông T1 để đòi nợ chị Đ nên bà N có trả cho bà H tổng cộng số tiền 54.000.000 đồng như ông T nêu nhưng không phải trả tiền thuê nhà mà trả lãi thay cho chị Đ.

Ông T2 đồng ý với mảnh trích đo địa chính của Công ty trách nhiệm hữu hạn phát triển đô thị M được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 25/8/2017, thửa đất 72 có diện tích đo đạc thực tế là 208,6m^2 và đồng ý giá nhà đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng tháng 9/2011 trị giá đất là 521.291.400 đồng (2.499.000đ/m^2 x 208,6m^2), công trình xây dựng trên đất gồm nhà chính, nhà bếp, nhà vệ sinh có tổng trị giá 92.515.000 đồng, tổng cộng nhà đất trị giá là 613.806.400 đồng do Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá M đã định giá ngày 29/12/2017.

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2011 giữa bà H với bà N, ông T1 chỉ để làm tin cho việc vay tiền của chị Đ nhưng hiện nay phía bị đơn cũng không yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này và cũng không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 842859, số vào sổ cấp GCN: CH 02234 đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 6, diện tích 193m^2, loại đất ở tại đô thị, tọa lạc thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An do bà H đứng tên mà khi nào chị Đ trả tiền vay cho bà H thì bà N, ông T1 mới yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H. Sau khi Tòa án có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, phía bị đơn có yêu cầu hoãn phiên tòa, đề nghị đưa chị Đ tham gia tố tụng để làm rõ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà đất có liên quan đến việc cấn trừ nợ vay của chị Đ với bà H. Đồng thời yêu cầu thẩm định giá nhà cho thuê tại thời điểm ký hợp đồng cho thuê để có cơ sở xác định tiền bà N trả cho bà H là tiền thuê nhà hay tiền trả lãi cho khoản tiền chị Đ đã vay của bà H. Tòa án có triệu tập chị Đ 02 lần và ông là người cam kết giao lại nhưng ông cũng như bà N, ông T1 chưa gặp được chị Đ và ông xác định đến thời điểm hiện nay phía bị đơn cũng không cung cấp được địa chỉ của chị Đ. Trước đây, chị Đ sống ở khu phố 8, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An nhưng do làm ăn thất bại nên chị Đ đã bỏ địa phương đi từ năm 2016 đến nay.

Hiện nay, thửa đất số 157, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa đất số 72, tờ bản đồ số 6), diện tích 193m^2, loại đất ở đô thị và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 cất trên thửa đất, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An do bà N, ông T1 đang quản lý sử dụng và có con là anh Lê Việt D, chị Lê Thị Tuyết T3, cháu Lê Thành D1 (con của anh Lê Việt D, cháu Đỗ Hoàng P (con của chị Lê Thị T4) ở cùng. Do hợp đồng thuê nhà không được công chứng chứng thực và được ký vào thời điểm bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đảm bảo về mặt hình thức. Nay ông đại diện cho bà N, ông T1 không đồng ý trả nhà đất theo yêu cầu của ông T đại diện cho bà H. Đồng thời, yêu cầu vô hiệu hợp đồng thuê nhà đất ngày 05/9/2011; ngày 09/3/2012 giữa vợ chồng bà N, ông T1 với bà H và yêu cầu bà H phải trả lại cho bà N số tiền 54.000.000 đồng mà bà H đã nhận của bà N, ông T1.

Người có có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Đỗ Hoàng P do bà Lê Thị T4 đại diện theo pháp luật trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 15/8/2017 như sau:

Bà là mẹ ruột của cháu Đỗ Hoàng P, hiện cháu P có hộ khẩu và sống cùng nhà với cha mẹ của bà là bà Nguyễn Thị N và ông Lê Văn T1, cháu P chỉ ở nhờ chứ không có công sức đóng góp gì nên đối với nhà đất của bà N, ông T1, bà để bà N, ông T1 toàn quyền quyết định.

Bà Nguyễn Thị Tuyết T3, ông Lê Việt D và cháu là Lê Thành D1 (ông Lê Việt D đại diện theo pháp luật cho cháu D1):

Đã được Tòa án án cấp sơ thẩm tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không nộp văn bản nêu ý kiến, không đến Tòa án tham gia phiên hòa giải cũng như tham gia phiên tòa.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số số 28/2018/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

- Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 122, 124, 137, 492 của Bộ luật dân sự 2005;

- Áp dụng 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.

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Tuyết H về tranh chấp hợp đồng thuê nhà đất với bà Nguyễn Thị N và ông Lê Văn T1.

2. Bà Nguyễn Thị N và ông Lê Văn T1 được tiếp tục sử dụng căn nhà có trên thửa đất số 72, tờ bản đồ số 6, diện tích 193m^2, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H đứng tên, diện tích đất đo đạc thực tế là 208,6m^2 theo trích đo bản đồ địa chính của Công ty trách nhiệm hữu hạn phát triển đô thị M được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 25/8/2017.

3. Buộc bà Đặng Thị Tuyết H phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N và ông Lê Văn T1 số tiền 54.000.000 đồng (*Năm mươi bốn triệu đồng*).

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án:

Kể từ ngày người được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước qui định tương ứng với thời gian chưa thi hành theo khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

5. Về chi phí tố tụng :

Về án phí: Bà Đặng Thị Tuyết H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 2.700.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Bà H được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0006204 ngày 09/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, bà H còn phải nộp tiếp số tiền 2.700.000 đồng.

Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá: Bà H phải nộp chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá là 10.191.000 đồng, bà H đã nộp xong.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án tống đạt hợp lệ.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án đối với các đương sự.

Ngày 02 - 5 - 2018, nguyên đơn bà Đặng Thị Tuyết H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 17 - 5 - 2018, Viện trưởng VKSND tỉnh Long An có kháng nghị số 55/QĐKNPT-DS với nội dung:

Nguyên đơn là bà H yêu cầu vợ chồng bà Nguyễn Thị N ông Lê Văn T1 phải giao trả nhà, đất cho thuê và yêu cầu các con cháu ở cùng với bà N ông T1 phải ra khỏi nhà. Như vậy đòi lại nhà đất hay là tranh chấp hợp đồng thuê nhà. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ yêu cầu khởi kiện của bà H mà xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng thuê nhà và tuyên bác yêu cầu khởi kiện của bà H và buộc bà H chịu toàn bộ chi phí tố tụng là chưa toàn diện, không có cơ sở vững chắc. Bà N và ông T1 không có yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà H. Như vậy, quyền sử dụng đất và nhà, vật kiến trúc trên đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà H, bà H khởi kiện yêu cầu bà N ông T1 giao trả nhà đất là có cơ sở xem xét.

Đối với hợp đồng thuê nhà, bà N, ông T1 không có thực hiện thủ tục phản tố về yêu cầu được sử dụng nhà đất và yêu cầu bà H phải trả lại số tiền 54.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bà N ông T1 tiếp tục sử dụng nhà đất và buộc bà H hoàn trả bà N ông T1 54.000.000đ là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ngoài ra bản án tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự chưa chính xác. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Đại diện của nguyên đơn và bị đơn đều đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại toàn diện vụ án. Cần phải đưa bà Đ vào tham gia tố tụng, đại diện của bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà có liên quan đến hợp đồng vay tài sản, cấp sơ thẩm chưa giải thích rõ để xác định các đương sự có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không để giải quyết triệt để vụ án. Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên kháng nghị như trên, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận và nghị án, xét thấy:

[1] Bà Đặng Thị Tuyết H có đơn khởi kiện yêu cầu trả nhà, đất cho thuê đối với bà Nguyễn Thị N và ông Lê Văn T1. Phía bị đơn yêu cầu vô hiệu các hợp đồng thuê nhà, đất. Tòa án xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là "tranh chấp hợp đồng thuê nhà, đất" là có căn cứ.

[2] Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 - 9 - 2011, bà Nguyễn Thị N và ông Lê Văn T1 chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Tuyết H thửa đất số 157, tờ bản đồ số 05 (thửa mới số 72, tờ bản đồ số 6), diện tích 193m^2, loại đất ở đô thị, trên đất có căn nhà cấp 4, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng nhà, đất là 80.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng B cùng ngày 05 - 9 - 2011.

[3] Tại biên nhận tiền nhà đất cùng ngày 05 - 9 - 2011, có nội dung, bà Nguyễn Thị N đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nhà và đất thửa 157, tờ bản đồ số 05, diện tích 193m^2; bên nhận tiền ghi "Nguyễn Thị N" ký tên, điểm chỉ, bên dưới có ghi tên "con Lê Thị Đ" và ký tên, điểm chỉ; bên người giao tiền có ghi "Đặng Thị Tuyết H" và ký tên.

[4] Bà H, bà N và ông T1 ký Hợp đồng thuê nhà hai lần như sau:

Lần 01: Cùng ngày 05 - 9 - 2011, bà Nguyễn Thị N, ông Lê Văn T1 và bà Đặng Thị Tuyết H lập hợp đồng thuê (nhà) đất với nội dung bà N, ông T1 thuê lại

nhà đất đã chuyển nhượng cho bà H để ở. Giá thuê 4.000.000 đồng/tháng, thời hạn từ 05 - 9 - 2011 đến 05 – 3 – 2012;

Lần 02: Ngày 09 - 3 - 2012, bà Nguyễn Thị N và bà Đặng Thị Tuyết H lập hợp đồng thuê (nhà) đất với nội dung bà N thuê lại nhà đất đã chuyển nhượng cho bà H để ở. Giá thuê 4.000.000 đồng/tháng, thời hạn từ 09 - 3 - 2012 đến 09 - 3 - 2016.

[5] Đến ngày 10/4/2014, bà H được Uỷ ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 842859, số vào sổ cấp GCN: CH 02234 đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 6, diện tích 193 m^2, loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

[6] Bà H do ông T đại diện và bà N, ông T1 do ông T2 đại diện trình bày thống nhất: Giữa bà H, bà N và ông T1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà và các hợp đồng thuê lại nhà như trên, giá hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà thực tế là 250.000.000 đồng, còn ghi trong hợp đồng 80.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng thuê nhà thì bên bà N có giao cho bên bà H 54.000.000 đồng; thống nhất theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá M ngày 29/12/2017 thì giá nhà đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng tháng 9/2011 trị giá là 613.806.400 đồng. Giữa bà N, ông T1 và bà H không có thực hiện việc giao nhà đất trên thực tế. Hiện nay nhà đất do bà N, ông T1 đang quản lý sử dụng.

[7] Bà N, ông T1 do ông T2 đại diện trình bày, lý do dẫn đến bà N, ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê nhà đất với bà H là do con của bà N, ông T1 là bà Lê Thị Đ có vay của bà H số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất nghe bà N ông T1 nói lên đến 16%/tháng. Việc bà N, ông T1 có ký các hợp đồng nói trên với bà H với mục đích để làm tin cho bà H không đòi tiền vay của bà Đ. Bà N có cùng với chị Đ ký tên trong biên nhận tiền nhà đất ngày 05/9/2011 nhưng thực tế bà N không nhận số tiền 250.000.000 đồng của bà H mà chỉ để hợp thức hóa giấy tờ đối với số tiền chị Đ đã vay trước đó của bà H. Do phía bà H nhiều lần đến nhà bà N, ông T1 để đòi nợ chị Đ nên bà N có trả cho bà H tổng cộng số tiền 54.000.000 đồng nhưng không phải trả tiền thuê nhà mà trả lãi thay cho bà Đ. Còn ông T cho rằng bà H không có cho bà Đ vay tiền, bà H có trực tiếp giao cho bà N 250.000.000 đồng, bà N có trả tiền thuê nhà là 54.000.000 đồng.

[8] Thấy rằng, Bản án sơ thẩm nhận định hai hợp đồng thuê nhà, đất vô hiệu nhưng tại quyết định không tuyên các hợp đồng này bị vô hiệu và chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005 là không đúng, bởi lẽ, các bên không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 05 - 9 - 2011 giữa bà Nguyễn Thị N, ông Lê Văn T1 với bà Đặng Thị Tuyết H, nên về mặt pháp lý thửa đất số 72, tờ bản đồ số 6 bà H đã được Uỷ ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 842859, ngày 10/4/2014.

Bên bà N, ông T1 cho rằng hợp đồng thuê nhà, đất là giả tạo, số tiền 54.000.000 đồng trả cho bà H là tiền lãi và có yêu cầu thẩm định giá thuê nhà tại

thời điểm xác lập hợp đồng là cần thiết cho việc giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê nhà nhưng bản án sơ thẩm cho rằng không cần thiết là không đúng.

Bà N, ông T1 không có đơn phản tố yêu cầu được tiếp tục sử dụng nhà đất và yêu cầu bà H phải trả lại số tiền 54.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bà N ông T1 tiếp tục sử dụng nhà đất và buộc bà H hoàn trả bà N ông T1 54.000.000 đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Mặt khác, cũng chưa làm rõ số tiền 54.000.000 đồng bên bà N giao cho bên bà H là tiền thuê nhà hay tiền lãi của hợp đồng vay. Để làm rõ việc bà Đ có vay tiền của bà H hay không cần phải đưa bà Đ vào tham gia tố tụng.

Bản án sơ thẩm tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án: "…*người phải thi hành phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước qui định*…" là không đúng theo quy định tại Khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015; về quyền kháng cáo, bản án sơ thẩm tuyên: *"…Đương sự vắng mặt được quyền kháng trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án tống đạt hợp lệ"* là không đúng theo quy định tại Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N và ông T1 do ông T2 đại diện có yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H. Thấy rằng, tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà N và ông T1 không có yêu cầu này nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết là đúng. Bà N, ông T1 do ông T2 đại diện cho rằng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà với mục đích để làm tin cho bà H không đòi tiền vay của bà Đ, nhằm chỉ để hợp thức hóa giấy tờ đối với số tiền bà Đ đã vay trước đó của bà H, bà N và ông T1 không đồng ý giao nhà, đất cho bà H vì không có tự nguyện chuyển nhượng cho bà H.

Để xem xét toàn diện và giải quyết vụ án được triệt để, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự cần phải xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ngày 05 - 9 - 2011, giữa bà Nguyễn Thị N và ông Lê Văn T1 với bà Đặng Thị Tuyết H đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 05 (thửa mới số 72, tờ bản đồ số 6), diện tích 193m^2, loại đất ở đô thị, trên đất có căn nhà cấp 4, tọa lạc tại thị trấn C huyện C, tỉnh Long An trong quá trình giải quyết vụ án này.

Do đó, kháng cáo của bà Đặng Thị Tuyết H yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà hoặc hủy bản án sơ thẩm để giải quyết triệt để vụ án là có căn cứ chấp nhận một phần; kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ chấp nhận.

Do Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đượng sự, việc thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ và để giải quyết triệt để vụ án mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên phải hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[9] Do hủy bản án sơ thẩm nên bà H kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308 Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đặng Thị Tuyết H;

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An;

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 28/2018/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

4. Về án phí phúc thẩm:

Bà Đặng Thị Tuyết H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà Đặng Thị Tuyết H theo biên lai số 0000953 ngày 02 - 5 - 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

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

***Nơi nhận*:**
- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

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

Nguyễn Văn Thu