

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 65/2023/DS-PT
Ngày 30 tháng 3 năm 2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Tăng Trần Quỳnh Phương

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng
Ông Lê Thanh Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Đào – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Diễm Lệ - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 163/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2022/DS-ST ngày 12 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Thanh V**, sinh năm 1968 và bà **Dương Thu C**, sinh năm 1968. Địa chỉ: Số 03, Khóm A, Phường B, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C: Bà **Nguyễn Thị H**, luật sư văn phòng luật sư Nguyễn Thị H, đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu (Có mặt).

- Bị đơn: Bà **Võ Thị Tuyết M**, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp Xẻo L, thị trấn Châu H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Dương Chí N** là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bạc Liêu. (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh **Phan Quốc T** (tên gọi khác: **Q**), sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp Xẻo L, thị trấn Châu H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu. (Có mặt)

2. Chị **Huỳnh Tố Q1**, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp Xẻo L, thị trấn Châu H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nguyên đơn là ông Trần Thanh V, bà Dương Thu C trình bày: Ngày 18/8/2015, bà Võ Thị Tuyết M có chuyển nhượng cho ông Trần Thanh V, bà Dương Thu C diện tích 216m² đất nhà ở, trồng cây lâu năm tại thửa 2542 tờ bản đồ số 16 cũ (tương ứng với thửa 233 tờ bản đồ số 29, diện tích 205,2m²) với giá 50.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng công chứng tại Văn phòng Công chứng Bạc Liêu. Ông V, bà C đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/4/2019. Sau đó, ông V, bà C đã xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên theo hệ thống bản đồ chính qui, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận ngày 19/5/2021. Trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2015 không có thể hiện việc bà M chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất cho ông V, bà C nhưng trên thực tế trên thửa đất bà M chuyển nhượng cho ông V, bà C có 01 căn nhà cấp 4 kết cấu khung sườn cột bê tông cốt thép, vách tường xây, mái lợp tol thiếc, nền gạch men, diện tích xây dựng có chiều ngang 05m x dài 9,6m. Căn nhà này của bà M xây dựng trước đó và đồng ý chuyển nhượng luôn cho ông V, bà C.

Do bà M không có nhà ở nên đề nghị ông V, bà C cho bà M thuê lại nhà và đất đã chuyển nhượng nêu trên để ở với giá 2.500.000 đồng/tháng. Việc thuê nhà có làm hợp đồng cho thuê nhà đề ngày 18/8/2015 nhưng không có chính quyền địa phương ký xác nhận.

Nay ông V, bà C xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền thuê nhà từ tháng 5/2018 đến tháng 12/2018 với số tiền 20.000.000 đồng; ông V, bà C yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng thuê nhà ngày 18/8/2015 với bà M. Yêu cầu bà M thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 01/2019 đến tháng 01/2022 là 87.500.000 đồng và yêu cầu bà M trả lại diện tích đất, nhà đã thuê tại thửa 2542 tờ bản đồ số 16, diện tích 216m² (nay là thửa 233, tờ bản đồ số 29, diện tích 205,2m²), đất tọa lạc tại ấp Xẻo L, thị trấn Châu H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu. Ngoài ra, ông V, bà C không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Võ Thị Tuyết M trình bày: Ngày 18/8/2015, do cần tiền để điều trị bệnh nên bà M cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 2542 tờ bản đồ số 16, diện tích 216m², tọa lạc ấp Xẻo L, thị trấn Châu H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu và căn nhà trên đất cho ông Trần Thanh V và bà Dương Thu C với giá 50.000.000 đồng. Bà C, ông V yêu cầu bà M đến Văn phòng Công chứng Bạc Liêu làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2015. Bà C, ông V cho bà M thuê lại căn nhà cấp 4 trên đất và diện tích đất nêu trên với giá 2.500.000 đồng/tháng theo Hợp đồng cho thuê nhà ngày 18/8/2015, nhưng thực tế đây là tiền lãi hàng tháng bà M phải trả cho khoản vay 50.000.000 đồng, với lãi suất là 2,5%/tháng. Trường hợp tháng nào bà M không thanh toán đủ tiền lãi cho bà C, ông V thì tháng sau bà M phải trả thêm tiền lãi cho bà C, ông V 250.000 đồng. Bà M đã thanh toán tiền lãi cho bà C, ông V đến cuối năm 2020, bà C và ông V cho rằng bà M còn nợ lại tiền lãi cho trả cho ông V, bà C số tiền 50.000.000 đồng (tổng cộng gốc, lãi là 100.000.000 đồng), từ tháng 01 năm

2021 bà C buộc bà M phải trả thêm khoản tiền lãi của số tiền nợ lãi hàng tháng là 1.000.000 đồng do không có tiền trả gốc, lãi nêu trên cho bà C, ông V nên bà M đồng ý trả thêm tiền lãi hàng tháng cho bà C, ông V là 1.000.000 đồng như yêu cầu của bà C, do đó hàng tháng bà M phải trả tiền lãi cho ông V, bà C là 3.500.000 đồng. Bà M trả lãi cho bà C, ông V được đến ngày 18 tháng 6 năm 2021 thì dịch bệnh Covid – 19 bùng phát, gia đình bà M không có ai làm ra tiền nên các con, cháu bà M không có tiền cho bà M để bà M đóng lãi hàng tháng cho bà C, ông V từ tháng 7 năm 2021 đến nay. Nay bà C, ông V khởi kiện yêu cầu bà M trả tiền thuê nhà từ tháng 01/2019 đến tháng 01/2022 với số tiền 87.500.000 đồng và hủy hợp đồng thuê nhà ngày 18/8/2015 giữa bà C, ông V với bà M, buộc bà M trả lại thửa đất số 2542 tờ bản đồ số 16, diện tích 216m² (nay là thửa 233, tờ bản đồ số 29, diện tích 205,2m²), tọa lạc ấp Xẻo L, thị trấn Châu H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu thì bà M không đồng ý với một phần yêu cầu khởi kiện của ông V, bà C, vì bà M đã thanh toán tiền lãi cho ông V, bà C đến ngày 18/6/2021 (không phải tháng 5/2018 như đơn khởi kiện đã nêu), bà M thừa nhận chỉ nợ tiền lãi của ông V, bà C từ ngày 18/7/2021 đến nay chưa thanh toán. Đối với việc ông V, bà C đòi bà M trả lại thửa đất số 2542 tờ bản đồ số 16, diện tích 216m² (nay là thửa 233, tờ bản đồ số 29, diện tích 205,2m²), tọa lạc ấp Xẻo L, thị trấn Châu H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu thì bà M không đồng ý, vì bà M chỉ cầm cố quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 cho ông V, bà C chứ không có chuyển nhượng đất cho ông V, bà C. Bà M chỉ đồng ý trả lại cho ông V, bà C số tiền 50.000.000 đồng tiền cầm cố quyền sử dụng đất và không tiếp tục thanh toán tiền lãi cho ông V, bà M.

Đồng thời, bà M có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2015 với ông V, bà C và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V, bà C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 19/5/2021 đối với diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 202,8m² tại thửa 233 tờ bản đồ số 29, tọa lạc ấp Xẻo L, thị trấn Châu H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Quốc T và chị Huỳnh Tố Q1 thống nhất trình bày:* Diện tích đất đang tranh chấp là của bà M nhận chuyển nhượng của người khác và đứng tên quyền sử dụng đất. Bà M đã tặng cho 02 vợ chồng anh T, chị Q1 để xây dựng nhà ở như hiện nay, căn nhà cấp 4 trên đất tranh chấp là của anh T, chị Q1 xây dựng, bà M không có ở trong căn nhà này nên việc bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà nêu trên cho ông V, bà C thì anh T, chị Q1 không hay biết và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V, bà C. Đồng thời, thống nhất với yêu cầu phản tố nêu trên của bà M.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh V, bà Dương Thu C đối với bà Võ Thị Tuyết M về việc yêu cầu bà Võ Thị Tuyết M thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 5/2018 đến tháng 12/2018 với số tiền

20.000.000 đồng. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh V, bà Dương Thu C về việc yêu cầu bà Võ Thị Tuyết M thanh toán 20.000.000 đồng tiền thuê nhà.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh V, bà Dương Thu C đối với bà Võ Thị Tuyết M yêu cầu bà Võ Thị Tuyết M thanh toán số tiền thuê nhà là 87.500.000 đồng và giao trả lại nhà, đất theo đo đạc thực tế là 202,8m² tại thửa 233 tờ bản đồ số 29 (tương ứng với thửa 2542 tờ bản đồ số 16 cũ), đất tọa lạc ấp Xẻo L, thị trấn Châu H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Tuyết M đối với ông Trần Thanh V, bà Dương Thu C. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2015 giữa ông Trần Thanh V, bà Dương Thu C với bà Võ Thị Tuyết M là vô hiệu.

4. Buộc bà Võ Thị Tuyết M có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Thanh V, bà Dương Thu C số tiền 50.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/9/2022, đồng nguyên đơn là ông Trần Thanh V, bà Dương Thu C kháng cáo một phần bản án, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V, bà C, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu, cụ thể: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tuyên huỷ hợp đồng cho thuê nhà ngày 18/8/2015, buộc bà Võ Thị Tuyết M trả cho ông V, bà C số tiền thuê nhà còn nợ lại là 87.500.000 đồng. Buộc bà M trả lại cho ông V, bà C thửa đất số 2542, tờ bản đồ số 16, diện tích 216 m² (nay là thửa số 233, tờ bản đồ số 29 diện tích 205,2 m²) đất tọa lạc tại ấp Xẻo L, thị trấn Châu H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/8/2015 giữa ông Trần Thanh V và bà Dương Thu C với bà Võ Thị Tuyết M và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V, bà C được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 19/5/2021 đối với diện tích đất tranh chấp đo đạc theo thực tế là 202,8 m² tại thửa số 233, tờ bản đồ số 29; đất tọa lạc tại ấp Xẻo L, thị trấn Châu H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông V, bà C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và xác định bà M đã nhận tiền chuyển nhượng từ vợ chồng ông bà là 150.000.000 đồng, không phải là 50.000.000 đồng như lời khai tại cấp sơ thẩm, lý do của sự khác nhau là do người đại diện theo uỷ quyền của ông V, bà C không nắm hết nội dung sự việc nên đã xác nhận số tiền chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, thực tế bà M đã nhận 150.000.000 đồng. Ông V, bà C đã cung cấp thêm giấy biên nhận thể hiện nội dung bà M đã nhận tiền chuyển nhượng 150.000.000 đồng cho Tòa án trong giai đoạn phúc thẩm.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà C trình bày: Giai đoạn xét xử phúc thẩm phía nguyên đơn có cung cấp thêm giấy biên nhận thể hiện nội dung bà M đã nhận tiền chuyển nhượng 150.000.000 đồng, bà M không thừa nhận có kí vào “Giấy biên nhận” này, đề nghị Hội đồng xét xử giám định lại chữ kí tại “Giấy biên nhận” này để xác định chữ kí tại “Giấy biên nhận” là của ai để đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

Bị đơn bà M giữ nguyên lời khai tại tòa án cấp sơ thẩm, thống nhất với nội dung quyết định của bản án Dân sự sơ thẩm số 94/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh L, không có ý kiến khác.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà M trình bày: Việc phía nguyên đơn yêu cầu giám định chữ kí tại “Giấy biên nhận” là không cần thiết vì suốt quá trình giải quyết vụ kiện phía nguyên đơn đã xác định giá trị chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông V, bà C, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 94/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông V, bà C trong thời hạn luật định. Ông V, bà C đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Căn cứ Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông V, bà C yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, bà C đối với bà M về việc yêu cầu bà M thanh toán số tiền thuê nhà là 87.500.000 đồng và giao trả lại nhà, đất theo đo đạc thực tế là 202,8m² tại thửa 233 tờ bản đồ số 29 (tương ứng với thửa 2542 tờ bản đồ số 16 cũ), đất tọa lạc ấp Xẻo L, thị trấn Châu H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/8/2015 giữa ông Trần Thanh V và bà Dương Thu C với bà Võ Thị Tuyết M và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V, bà C được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 19/5/2021 đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên.

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) với ông Trần Thanh V và bà Dương Thu C kí kết ngày 18/8/2015

Hội đồng xét xử thấy rằng:

Các bên đương sự thừa nhận ngày 18/8/2015 tại Văn phòng Công chứng Bạc Liêu, bà Võ Thị Tuyết M ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) với ông Trần Thanh V và bà Dương Thu C theo đó bà M chuyển nhượng cho ông V, bà C diện tích đất $216m^2$ (trong đó có $60m^2$ đất ở và $156m^2$ đất trồng cây lâu năm) tại thửa 2542 tờ bản đồ số 16, tọa lạc ấp Xẻo L, thị trấn Châu H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu với giá 50.000.000 đồng; diện tích đất chuyển nhượng ngày 17 tháng 8 năm 2015 bà M đã được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB122349, số vào sổ cấp GCN: CH 03328. Sau đó, ông V, bà C và bà M ký vào Hợp đồng cho thuê nhà ngày 18/8/2015 cho bà M thuê lại căn nhà cấp 4 trên đất với giá 2.500.000 đồng/tháng.

Tại Biên bản xác minh ngày 09/9/2022 đối với bà Trần Thị Ngọc D là công chức địa chính thị trấn Châu H thể hiện: Giá đất theo quy định của Nhà nước tại khu vực đất tranh chấp vào thời điểm năm 2015 là 300.000 đồng/ m^2 ($300.000 \text{ đồng} \times 216m^2 = 64.800.000 \text{ đồng}$), giá đất thực tế chuyển nhượng trên thị trường đối với khu vực đất tranh chấp khoảng 120.000.000 đồng/mét ngang tùy theo chiều dài ngắn hay dài mà giá đất sẽ có tăng, giảm. Mặt khác, theo xác nhận của bà Trần Ngọc C (vợ ông Nguyễn Thanh T, có đất giáp đất tranh chấp) vào năm 2017 ông Trà, bà Chuyền có nhận chuyển nhượng của bà M phần đất chiều ngang 12,3m x dài 42m = $516,6m^2$ với giá 180.000.000 đồng (tương đương 348.432 đồng/ m^2). Từ đó, có căn cứ xác định giá đất mà ông V, bà C nhận chuyển nhượng của bà M vào ngày 18/8/2015 là không phù hợp với giá đất thực tế trên thị trường.

Trên thửa đất 2542 tờ bản đồ số 16 cũ (nay là thửa 233 tờ bản đồ số 29) có 01 căn nhà cấp 4 (loại nhà IV.42) kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, vách tường xây, mái lợp tol thiếc, nền gạch men, kích thước 4m x 12m = $48m^2$ của anh Phan Quốc T và chị Huỳnh Tố Q1 (là con ruột và con dâu của bà M) xây dựng khoảng 12 – 13 năm, nhưng khi bà M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2015 với ông V, bà C không có chữ ký tên và sự đồng ý của anh T và chị Q1. Theo Biên bản định giá tài sản do Tòa án lập ngày 11/5/2022 thể hiện: Giá trị xây dựng căn nhà trên là 128.016.000 đồng; giá trị còn lại 40% bằng 51.206.400 đồng. Như vậy, giá trị còn lại căn nhà trên đất còn cao hơn giá trị đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2015.

Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện vào năm 2015, sau khi kí hợp đồng không có việc bàn giao tài sản chuyển nhượng, gia đình bị đơn vẫn sinh sống ổn định từ đó cho đến nay.

Tại phiên toà phúc thẩm, phía nguyên đơn cung cấp “ Giấy biên nhận” với nội dung bà M đã nhận 150.000.000 đồng từ bà C từ giao dịch chuyển nhượng nhà, đất nêu trên. Tuy nhiên, quá trình xét xử sơ thẩm phía nguyên đơn xác định

giá trị chuyển nhượng chỉ 50.000.000 đồng, phù hợp với giá trị tại hợp đồng kí kết ngày 18/8/2015 giữa hai bên. Mặt khác, tại “Giấy biên nhận” có 03 kiểu chữ khác nhau, có sự sửa chữa, viết chèn vào nội dung, không thể hiện chuyển nhượng nhà, đất tại vị trí nào. Bà C xác định không biết ai là người viết nội dung tại “Giấy biên nhận” nên cũng không có cơ sở để giám định chữ viết nội dung tại “Giấy biên nhận” là của ai. Từ đó, có cơ sở xác định số tiền thực tế bà M đã nhận là 50.000.000 đồng, việc tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn xác định lại giá trị chuyển nhượng là 150.000.000 đồng là không phù hợp.

Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2015 giữa ông Trần Thanh V, bà Dương Thu C và bà Võ Thị Tuyết M là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch cầm cố tài sản (cầm cố quyền sử dụng đất) và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2015 bị vô hiệu là có căn cứ.

Khoản 1 Điều 108 Bộ luật tố tụng dân sự quy định “Việc đánh giá chứng cứ phải khách quan, toàn diện, đầy đủ và chính xác”

Khoản 1 Điều 124 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 dân sự thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu”.

Theo khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định: “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại hiện trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”.

Do đó, cần chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2015 giữa ông V, bà C với bà M; buộc bà M có nghĩa vụ trả lại cho ông V, bà C số tiền 50.000.000 đồng; buộc ông V, bà C trả lại cho bà M diện tích đất đã nhận chuyển nhượng tại thửa đất 233 tờ bản đồ số 29 (tương ứng với thửa 2542 tờ bản đồ số 16 cũ), đất tọa lạc ấp Xẻo L, thị trấn Châu H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu. Tuy nhiên, diện tích đất nêu trên hiện ông V, bà C không quản lý, sử dụng mà do vợ chồng anh T (con bà M) đang quản lý, sử dụng nên ông V, bà C không phải thực hiện nghĩa vụ trả lại đất, nhà cho bà M.

Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của hai bên nên không phải có nghĩa vụ bồi thường. Đối với số tiền lãi đã đóng dưới hình thức tiền thuê nhà mà phía nguyên đơn đã nhận là 80.000.000 đồng, nhiều hơn số tiền lãi theo quy định pháp luật đối với quan hệ vay tài sản (tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 12/9/2022 là 41.233.000 đồng); bà M xác định đối với số tiền lãi đã đóng không yêu cầu nhận lại nên không đặt ra xem xét giải quyết tại phiên toà hôm nay.

[2.2] Xét hợp đồng thuê nhà ngày 18/8/2015 giữa ông V, bà C với bà M

Theo quy định tại khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2015 giữa ông V, bà C với bà M bị vô hiệu nên hợp đồng thuê nhà ngày 18/8/2015 cũng vô hiệu theo. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, bà C yêu cầu bà M thanh toán số tiền thuê nhà 87.500.000 đồng là có căn cứ.

[2.3] Đối với yêu cầu của bà M về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 631632, sổ vào sổ cấp GCN: CS 18150 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho ông V, bà C ngày 19/5/2021. Theo quy định tại khoản 3 Điều 105, điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai, Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung có biên động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt nên không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của ông V, bà C mà bà M có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biên động quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V, bà C; Chấp nhận ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 94/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông V, bà C phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Các phần Quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2022/HS-ST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Thanh V, bà Dương Thu C. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 94/2022/DS-ST ngày 12 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 124, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; các điều 105, 106, 203 Luật Đất đai; Điều 79 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh V, bà Dương Thu C đối với bà Võ Thị Tuyết M về việc yêu cầu bà Võ Thị Tuyết M thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 5/2018 đến tháng 12/2018 với số tiền 20.000.000 đồng. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh V, bà Dương Thu C về việc yêu cầu bà Võ Thị Tuyết M thanh toán 20.000.000 đồng tiền thuê nhà.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh V, bà Dương Thu C đối với bà Võ Thị Tuyết M yêu cầu bà Võ Thị Tuyết M thanh toán số tiền thuê nhà là 87.500.000 đồng và giao trả lại nhà, đất theo đo đạc thực tế là 202,8m² tại thửa 233 tờ bản đồ số 29 (tương ứng với thửa 2542 tờ bản đồ số 16 cũ), đất tọa lạc ấp Xẻo L, thị trấn Châu H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Tuyết M đối với ông Trần Thanh V, bà Dương Thu C. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2015 giữa ông Trần Thanh V, bà Dương Thu C với bà Võ Thị Tuyết M là vô hiệu.

4. Buộc bà Võ Thị Tuyết M có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Thanh V, bà Dương Thu C số tiền 50.000.000 đồng.

5. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

6. Bà Võ Thị Tuyết M có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa 233, tờ bản đồ số 29 (tương ứng với thửa 2542 tờ bản đồ số 16 cũ), diện tích theo đo đạc thực tế là 202,8m², tọa lạc ấp Xẻo L, thị trấn Châu H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu.

7. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Trần Thanh V, bà Dương Thu C phải chịu 3.597.308 đồng, đã dự nộp xong.

8. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông V, bà C phải chịu 300.000 đồng. Ông V, bà C đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai số 0000846 ngày 14/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu; được chuyển thu án phí. Bà M được hoàn lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0001114 ngày 19/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông V, bà C phải chịu là 300.000 đồng. Ông V, bà C đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001175 ngày 03/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

9. Trường hợp Bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 7a, 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.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện Vĩnh L;
- CCTHADS huyện Vĩnh L;
- Dương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Tăng Trần Quỳnh Phương