TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 310/2021/DS-PT Ngày: 21/12/2021 V/v tranh chấp: "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà, bồi thường thiệt hại về tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ái Đoan

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Đạt

Ông Nguyễn Xuân Tuấn

- Thư ký phiên toà: Ông Bùi Lê Lộc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thắm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và ngày 21 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 545/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2020 về việc tranh chấp "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà, bồi thường thiệt hại về tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 194/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 647/2020/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Diễm T, sinh năm 1974; (có mặt)

Địa chỉ: Tổ A, Khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:*

1. Huỳnh Thị N, sinh năm 1965; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Huỳnh Thị Bé T1, sinh năm 1957; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Nguyễn Thị U, sinh năm 1976; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Văn phòng Công chứng M; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Văn C – Chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng M.

3. Ngân hàng N; (xin vắng mặt)

Người đại diện uỷ quyền: Nguyễn Hữu P – Chức vụ: Phó trưởng phòng phụ trách - Phòng giao dịch Cái Bè.

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Huỳnh Thị S, sinh năm 1950; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn – bà Huỳnh Thị N, Huỳnh Thị Bé T1; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Huỳnh Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm;

Nguyên đơn – bà Lê Thị Diễm T trình bày:

Do bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1965 và bà Huỳnh Thị Bé T1, sinh năm 1957 cùng địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang có kêu chuyển nhượng phần đất thửa số 1257, 1266 tờ bản đồ số HCC6, diện tích 140m^2 do UBND huyện C cấp ngày 16/5/2001 và căn nhà cấp 02, diện tích 142,8m^2, kết cấu cột bê tông, vách tường, mái tole, số tầng 03 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 828192839000190, số Q.001/90 do UBND huyện C cấp ngày 26/9/2006, nên bà T với bà N và bà T1 thỏa thuận giá chuyển nhượng hai bên thống nhất giá chuyển nhượng đất và nhà trên với số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà của bà N và bà T1 đã đem thế chấp vay tiền ở Ngân hàng A - Chi nhánh huyện C, nên bà T đã đưa tiền trước cho bà N và bà T1 1.000.000.000 đồng vào ngày 19/7/2013, bà N có làm biên nhận đã nhận đủ số tiền và có bà Huỳnh Thị S là người làm chứng ký tên chứng kiến về việc giao nhận số tiền chuyển nhượng.

Sau khi bà N đã nhận đủ số tiền cho đến ngày 29/7/2013 thì bà N và bà T1 đã đem số tiền này trả nợ cho Ngân hàng A - Chi nhánh huyện C và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà giao cho bà T để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cùng ngày 29/7/2013 tại Văn phòng Công chứng M. Sau đó, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở thửa số 18, tờ bản đồ số 25, diện tích 96,4m^2 và nhà ở diện tích xây dựng 34,4m^2, diện tích sàn 106m^2, kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường, sàn bê tông, mái tole, nền gạch men, số tầng 03 và thửa số 101, tờ bản đồ số 25, diện tích 43,6m^2 do UBND huyện C cấp ngày 19/6/2014.

Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng đất và nhà do bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà nên bà T với bà N và bà T1 thỏa thuận miệng cho bà N và bà T1 thuê đất và nhà này mỗi tháng 3.000.000 đồng, sau khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà cho đến ngày 09/01/2015 hai bên làm hợp đồng thuê, thời hạn thuê 06 tháng, giá thuê 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng)/tháng, trả vào ngày 09 tây dương lịch hàng tháng, phía bà N và bà T1 có trả tiền thuê hàng tháng cho bà T, sau khi hết hạn hợp đồng thuê do bà T1 ở Thành Phố Hồ Chí Minh không về nên bà T với bà N và bà T1 không có ký hợp đồng thuê tiếp mà chỉ thỏa thuận miệng.

Do thời hạn thuê đất và nhà đã hết nên vào tháng 10/2019 bà T có yêu cầu bà N và bà T1 giao lại đất và nhà đã thuê lại cho bà T để chuyển nhượng đất và nhà cho người khác và bà N và bà T1 cũng đồng ý trả lại đất và nhà đã thuê, nên ngày 25/11/2019 tại nhà và đất tranh chấp bà T có nhận tiền cọc chuyển nhượng nhà đất của bà Nguyễn Thị U với số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), bà T với bà N, bà T1, bà Út thống nhất bà N và bà T1 giao lại đất và nhà cho bà T để bà T ký hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà cho bà Út vào ngày 19/02/2020 và bà N có làm tờ cam kết sẽ giao đất, nhà cho thuê lại cho bà T nếu không thực hiện đúng thì bà N sẽ chịu trách nhiệm trả tiền cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng cho bà Út, nhưng đến thời hạn giao nhà bà N và bà T1 không thực hiện.

Do đó, bà T yêu cầu bà N và bà T1 phải giao trả lại đất và nhà đã thuê đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 25, diện tích 96,4m^2 và nhà ở diện tích xây dựng 34,4m^2, diện tích sàn 106m^2, kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường, sàn bê tông, mái tole, nền gạch men, số tầng 03 và thửa số 101, tờ bản đồ số 25, diện tích 43,6m^2 do UBND huyện C cấp ngày 19/6/2014 do bà Lê Thị Diễm T đứng tên, tọa lạc tại Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Tại tòa sơ thẩm bà T xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu bà N và bà T1 phải bồi thường thiệt hại cho bà T số tiền 1.000.000.000 đồng vì đã nhận tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị U.

Bị đơn – bà Huỳnh Thị N trình bày:

Ngày 19/7/2013 bà N với bà Huỳnh Thị S (là chị ruột của bà N và bà T1) hỏi vay tiền của bà T cho bà S số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), nhưng bà T nói phải có tài sản thế chấp, bà N có phần đất nhưng đang thế chấp vay tiền ở Ngân hàng A – Chi nhánh huyện C với số tiền còn nợ 600.000.000 đồng, nên bà S hỏi mượn phần đất và nhà thửa số 1257, 1266 tờ bản đồ số HCC6, diện tích 140m^2 do UBND huyện C cấp ngày 16/5/2001 và căn nhà cấp 02, diện tích 142,8m^2, kết cấu cột bê tông, vách tường, mái tole, số tầng 03 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 828192839000190, số Q.001/90 do UBND huyện C cấp ngày 26/9/2006 do bà N đứng tên, bà N thống nhất, nên bà T có đưa 600.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng xong và lấy giấy tờ đem ra Văn phòng Công chứng M để lập hợp đồng thế chấp, nhưng khi ký tên là hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất trên cho bà T và

sau đó bà T kêu bà N và bà T1 ký tên trong hợp đồng vay tiền gì bà N không biết. Theo bà N xác định có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê với bà T.

Sau khi ký tên xong hai bên thỏa thuận lãi mỗi tháng 50.000.000 đồng và tại nhà bà T thì bà T đã giao tiếp số tiền 350.000.000 đồng và bà N đã làm biên nhận nội đung đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000 đồng, bà N, bà T1 ký tên và có bà S ký tên là người làm chứng (nhưng thực chất chỉ nhận 950.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng thì bà T lấy lãi tháng đầu tiên). Sau đó bà T có làm biên nhận cho bà N cùng ngày 19/7/2013 với nội dung "tôi tên Lê Thị Diễm T ngày 19/7/2013 tôi có làm hợp đồng chuyển quyền sử dụng nhà và đất của chị N với số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi 50 triệu/tháng, nếu chị N không trả lãi và vốn gốc thì tôi sẽ sang nhượng theo hợp đồng". Bởi vì trong hợp đồng chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận cho bà N chuộc lại nhà đất trong hạn 12 tháng, nhưng sau khi ký hợp đồng vay tiền bà S đóng lãi hàng tháng cho bà T đến tháng 12/2016 thì ngưng, cho đến năm 2017 đến tháng 10/2019 thì bà N đóng lãi cho bà T thì ngưng đến nay, các lần đăng lãi không làm giấy tờ gì.

Ngày 25/11/2019 bà T có lên nhà bà N và bà T có nói đã bán căn nhà và đất mà bà N đã thế chấp đã bán với giá 4.000.000.000 đồng, bà T hứa cho bà N 1.000.000.000 đồng, do bà N không đồng ý. Cùng ngày 25/11/2019 bà T có kêu bà N xuống nhà bà T để ký tên vay tiền dùm cho bà N, nên bà N có ký tên vào biên nhận tiền cọc bán đất và nhà (do bà N tưởng bà T kêu ký giấy cam kết vay tiền dùm cho bà N nên mới ký tên).

Từ khi ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng ở Văn phòng Công chứng M đến nay thì bà N cũng không biết được bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất của bà N, cho đến bà T kiện thì bà N mới biết. Do khi vay tiền hàng tháng đã đóng tiền lãi đầy đủ nên bà N và bà T1 không có khiếu nại hay tranh chấp gì đối với bà T.

Nay bà N không đồng ý trả lại nhà và đất theo hợp đồng thuê đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 25, diện tích 96,4m^2 và nhà ở diện tích xây dựng 34,4m^2, diện tích sàn 106m^2, kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường, sàn bê tông, mái tole, nền gạch men, số tầng 03 và thửa số 101, tờ bản đồ số 25, diện tích 43,6m^2 do UBND huyện C cấp ngày 19/6/2014 do Lê Thị Diễm T đứng tên, tọa lạc tại Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang và bồi thường thiệt hại cho cho bà T với số tiền 1.000.000.000 đồng vì đã nhận tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị U vì đã vi phạm thời gian chuyển nhượng về việc bà N và bà T1 không giao nhà và đất; bà N có đơn yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết giữa bà N, bà T1 với bà T ngày 29/7/2013 do Văn phòng Công chứng M công chứng vì đây là hợp đồng giả cách không phải là hợp đồng chuyển nhượng. Bà N và bà T1 sẽ liên đới trả cho bà T số tiền 1.000.000.000 đồng và lãi theo quy định.

Bị đơn – bà Huỳnh Thị Bé T1 trình bày:

Thống nhất với ý kiến trình bày của bà N đã trình bày, bà T1 không đồng ý trả lại nhà và đất theo hợp đồng thuê đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 25, diện tích 96,4m^2 và nhà ở diện tích xây dựng 34,4m^2, diện tích sàn 106m^2, kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường, sàn bê tông, mái tole, nền gạch men, số tầng 03 và thửa số 101, tờ bản đồ số 25, diện tích 43,6m^2 do UBND huyện C cấp ngày 19/6/2014 do Lê Thị Diễm T đứng tên, tọa lạc tại Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang và bồi thường thiệt hại cho cho bà T với số tiền 1.000.000.000 đồng vì đã nhận tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị U vì đã vi phạm thời gian chuyển nhượng về việc bà N và bà T1 không giao nhà và đất; bà T1 có đơn yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết giữa bà N, bà T1 với bà T ngày 29/7/2013 do Văn phòng Công chứng M công chứng vì đây là hợp đồng giả cách không phải là hợp đồng chuyển nhượng. Bà T1 và bà N sẽ liên đới trả cho bà T số tiền 1.000.000.000 đồng và lãi theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị U trình bày:

Vào ngày 25/11/2019 bà T có kêu bà Út bán nhà và đất thửa số 18, tờ bản đồ số 25, diện tích 96,4m^2 và nhà ở diện tích xây dựng 34,4m^2, diện tích sàn 106m^2, kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường, sàn bê tông, mái tole, nền gạch men, số tầng 03 và thửa số 101, tờ bản đồ số 25, diện tích 43,6m^2 do UBND huyện C cấp ngày 19/6/2014 do bà T đứng tên, bà T có dẫn bà Út đến nhà và đất xem trước, lúc lên nhà thì có mặt bà N thì bà Út có hỏi vì sao đất nhà bà T mà bà N lại ở trên đất và nhà, thì bà N nói là bà N là người thuê căn nhà này, bà T và bà N có dẫn bà Út xem từng phòng và toàn bộ căn nhà lúc đó không có ai có ý kiến hay tranh chấp gì, sau khi xem nhà xong bà Út với bà T thống nhất thỏa thuận giá bán là 4.000.000.000 đồng và tại nhà đất đang tranh chấp lúc đó bà T làm giấy bán nhà đất bà Út đã đưa trước cho bà T 500.000.000 đồng, lúc đó bà N có làm giấy cam kết ký tên hứa sẽ dọn đồ đạc trả lại nhà vào ngày 19/02/2020. Nhưng khi đến ngày hẹn thì bà Út đến nhà không có bà N ở nhà nên hai bên xảy ra tranh chấp, nên bà T mới khởi kiện bà N và bà T1 ra Tòa án để giao nhà thuê.

Nay bà Út vẫn đồng ý tiếp tục hợp đồng mua bán nhà và đất với bà T, nếu như bà T kiện yêu cầu bà N, bà T1 giao lại nhà được thì hai bên sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, còn nếu như bà N, bà T1 không giao nhà cho bà T được thì bà Út sẽ khởi kiện bà T để trả tiền cọc và phạt cọc sau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Huỳnh Thị S trình bày: Vào năm 2013 do cần tiền nên bà S hỏi vay tiền của bà T, nhưng do bà S không có tài sản thế chấp nên bà hỏi mượn tài sản của bà N để thế chấp vay tiền ở bà T. Bà S chỉ nhận số tiền vay của bà T đã đưa với số tiền 950.000.000 đồng, nhưng giữa bà S với bà T không có làm giấy tờ vay tiền gì, các lần bà S trả lãi cho bà T cũng không có làm giấy tờ gì. Theo bà S xác định số tiền 1.000.000.000 đồng là số tiền vay bà S nợ phía bà T không có liên quan gì đến bà N và bà T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng N trình bày:

Ngày 12/9/2019 bà Lê Thị Diễm T có ký hợp đồng tín dụng cho vay theo hạn mức vay số tiền 7.000.000.000 đồng, có thế chấp thửa đất tranh chấp 101 và 18 và

căn nhà trên đất tọa lạc tại Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang, tài sản thế chấp của bà T thực hiện việc đảm bảo cho nghĩa vụ vay vốn tại ngân hàng N, tuy nhiên bà T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng vay số 0130 ngày 12/9/2019.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng Công chứng M trình bày: Ngày 29/7/2013 Văn phòng Công chứng M có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được giao kết giữa hộ gia đình bà N, bà T1 với bà T. Trong quá trình thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng bên A và bên B đã đọc lại hợp đồng trước khi ký. Công chứng viên đã giải thích về nội dung của hợp đồng cho hai bên rõ, nếu là hợp đồng giả cách (vay nhưng làm chuyển nhượng), văn phòng công chứng sẽ không công chứng mà yêu cầu làm hợp đồng thế chấp. Cho nên, việc công chứng hợp đồng này là đúng quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ Điều 116, 117, 124, 472, 474, 482, 500, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167, 170 Luật Đất đai, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244, Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Toà án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Diễm T.

Buộc bà Huỳnh Thị N và bà Huỳnh Thị Bé T1 giao trả lại đất và nhà đã thuê đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 25, diện tích 96,4m^2 và nhà ở diện tích xây dựng 34,4m^2 (diện tích đo đạc thực tế 35,9m^2), diện tích sàn 106m^2 (diện tích đo đạc thực tế 117,3m^2), kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường, sàn bê tông, mái tole, nền gạch men, số tầng 03 và thửa số 101, tờ bản đồ số 25, diện tích 43,6m^2 do UBND huyện C cấp ngày 19/6/2014 do bà Lê Thị Diễm T đứng tên, tọa lạc tại Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Phần đất và nhà giao trả có sơ đồ đo đạc ngày 07/7/2020 của Công ty TNHH đo đạc Đông Hải kèm theo có tứ cận, số đo như sau :

+ Hướng Đông giáp tỉnh lộ 869. nhựa 4,00m.

+ Hướng Tây giáp đất Trần Quang P 4,00m.

+ Hướng Nam giáp đất Phạm Thị M 35m.

+ Hướng Bắc giáp đất Đặng Văn H 35,01m.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Diễm T về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị N và bà Huỳnh Thị Bé T1 bồi thường số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị N và bà Huỳnh Thị Bé T1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà đã ký kết giữa bà Huỳnh Thị N và bà Huỳnh Thị Bé T1 với bà Lê Thị Diễm T ngày 29/7/2013 do Văn phòng Công chứng M công chứng số 359, quyển số 01/2013/TP/CC-SCC/HDGD vô hiệu và ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Thị

N và bà Huỳnh Thị Bé T1 liên đới trả cho bà Lê Thị Diễm T số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và tiền lãi theo quy định.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/10/2020, bị đơn bà Huỳnh Thị N và bà Huỳnh Thị Bé T1 có đơn kháng cáo án sơ thẩm với lý do bà T1 không có bán nhà cho bà T, bà T1 yêu cầu sửa án sơ thẩm, buộc bà T trả giấy tờ nhà đất lại cho bà, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, bà T1 và bà T tại Văn phòng Công chứng M vì đó là hợp đồng giả cách để đảm bảo số tiền vay của bà S. Bà T1 xin cho bà S trả số tiền vốn vay là 1.000.000.000 đồng.

Ngày 05/10/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị S có đơn kháng cáo án sơ thẩm với lý do đây chỉ là hợp đồng giả cách, bà S yêu cầu hủy hợp đồng giả cách, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, bà T1 và Thúy tại Văn phòng Công chứng M, bà S xin trả 1.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng nội qui phòng xử án và tuân thủ đúng quyền, nghĩa vụ đúng pháp luật. Xét đơn kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là trong thời hạn luật định nên được xem xét. Nhận thấy, tại tòa phúc thẩm bà N và bà S có nộp bản tường trình về việc trả lãi cho ông Vương P, tài sản tranh chấp bà T và ông P đang thế chấp để vay vốn ngân hàng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông P tham gia tố tụng, đề nghị hủy án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kháng cáo của bị đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về xác định quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà, bồi thường thiệt hại về tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là thiếu so với yêu cầu khởi kiện của đương sự nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại là "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà, bồi thường thiệt hại về tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bà Huỳnh Thị Bé T1, Văn phòng Công chứng M, Ngân hàng N có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Xét đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị N, bà Huỳnh Thị Bé T1, bà Huỳnh Thị S nộp còn trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[4] Về nội dung tranh chấp:

Ngày 29/7/2013 giữa bà Huỳnh Thị N, bà Huỳnh Thị Bé T1 với bà Lê Thị Diễm T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 1257, 1255, tờ bản đồ số HCC6, địa chỉ thửa đất xã (Hội Cư) nay là xã An Cư, huyện C, tỉnh Tiền Giang, diện tích 140 m^2, các bên đương sự đều thừa nhận chữ ký và chữ viết trong hợp đồng đều là của mình. Giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, bà T giao cho bà N 1.000.000.000 đồng vào ngày 19/7/2013, có lập biên nhận giao tiền. Năm 2015, bà T và bà N có lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở, thời hạn thuê là 06 tháng, kể từ ngày 09/01/2015, giá thuê là 3.000.000 đồng/tháng. Bà T khởi kiện yêu cầu bà N và bà T1 phải giao trả lại nhà và đất đã thuê. Bà N và Tám không đồng ý vì bà N và bà T1 không có bán nhà và đất mà chỉ vay tiền của bà T và có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng ngày 29/7/2013. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T. Sau khi án sơ thẩm xử bị đơn bà Huỳnh Thị N, bà Huỳnh Thị Bé T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

[5] Xét nội dung án sơ thẩm xử, Hội đồng xét xử nhận thấy có các vi phạm như sau:

- Đưa thiếu người tham gia tố tụng:

Hợp đồng cho vay theo hạn mức (bút lục 69) ngày 12/9/2019 bên cho vay là Ngân hàng N với bên vay là bà Lê Thị Diễm T và ông Vương P, biện pháp bảo đảm là 02 thửa đất và nhà là tài sản đang tranh chấp.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0123/NHNT-CB/TC18 ngày 22/8/2018 giữa bên thế chấp Lê Thị Diễm T và Vương Phú với bên nhận thế chấp là Ngân hàng (bút lục 62) thửa đất số 101.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 0124/NHNT-CB/TC 18 ngày 22/8/2018 giữa bà Lê Thị Diễm T và ông Vương P với Ngân hàng (bút lục 52) thế chấp đất và nhà thửa số 18.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm bà Huỳnh Thị S và bà Huỳnh Thị N trình bày có trả lãi cho bà T và ông Vương P được 2.280.000.000 đồng.

Xét thấy tài sản đang tranh chấp là hai thửa đất số 101, 18 và nhà đã được bà Lê Thị Diễm T và ông Vương P thế chấp để vay vốn Ngân hàng và bà N, bà S khai có trả tiền lãi cho ông Vương P nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Vương P vào tham gia tố tụng. Tòa sơ thẩm xác định thiếu người tham gia tố tụng

dẫn tới việc giải quyết vụ án không khách quan, toàn diện, triệt để và ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các đương sự là vi phạm nghêm trọng thủ tục tố tụng. Ngoài ra, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 29/7/2013 tại khoản 2 Điều 3 của hợp đồng quy định: "Trong thời hạn 12 tháng kể từ thời điểm giao tài sản, nếu bên A có nhu cầu chuộc lại tài sản là quyền sử dụng diện tích thửa đất và tài sản gắn liền trên đất nêu tại điều 1 cửa Hợp đồng này thì bên B sẽ cho bên A chuộc lại tài sản nêu trên…" vấn đề này chưa được Tòa sơ thẩm làm rõ.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Huỳnh Thị N trình bày năm 2014 bà có sửa chữa nhà như sơn tường, đóng la phông khoảng 112.000.000 đồng những vấn đề này chưa được Tòa sơ thẩm thu thập làm rõ mà quyết định buộc bị đơn giao nhà cho nguyên đơn là gây thiệt thòi quyền lợi cho phí bị đơn, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

[6] Luật sư Nguyễn Văn Dũng bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N phát biểu: Bà N vay của bà T 1.000.000.000 đồng để cho bà S làm vốn, trong biên nhận có ghi nếu không trả lãi thì chuyển nhượng theo hợp đồng. Bà N và bà S có trả lãi cho bà T, nếu không trả lãi thì bà T không để cho bà N ở tại căn nhà này. Bà T không có chứng cứ gì để chứng minh bà N có trả tiền thuê nhà cho bà T. Bà N có bỏ ra 112.000.000 đồng để sữa chữa nhà nhưng bà T không có ý kiến gì. Điều này chứng minh nhà này vẫn còn là nhà của bà N chứ không phải của bà T. Đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của phía bị đơn.

Do hủy bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử chưa xem xét lời phát biểu của Luật sư.

[7] Xét đề nghị của vị Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2020/DSST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Tuyên án công khai lúc 14 giờ 00 phút, ngày 21 tháng 12 năm 2021.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C, TG;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

- CCTHADS huyện C, TG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Nguyễn Ái Đoan