

**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: 115/2021/DSPT

Ngày 17/6/2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”

**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 Phạm Văn Bình

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chế Linh

Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

- Thư ký phiên tòa:Bà Lê Thanh Thúy - 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:Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ 15 đến ngày 17 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 248/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2020/DSST ngày 01 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 93/2021/QĐPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1/Ông Nguyễn Văn U; cư trú tại: Khu vực Qui Thạnh 1, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

2/Bà Nguyễn Thị Diệu Hiền E; cư trú tại: Ấp T, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phan Tấn L; - thuộc đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: 1/Bà Trịnh Thị Kim C; cư trú tại: khu vực L 1, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.(vắng)

2/Ông Nguyễn Văn T; cư trú tại: khu vực L 1, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (đã chết năm 2018).

Người thừa kế tổ tụng của ông Nguyễn Văn T gồm các ông, bà: Nguyễn Văn L1, Nguyễn Ngọc L5, Nguyễn Ngọc N và Nguyễn Ngọc N3; cùng cư trú tại: số P, P1, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Bùi Xuân N3 - Trợ giúp viên pháp lý, Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Bà Nguyễn Thị S;

cư trú tại: ấp Ca Lạc, xã L, thị xã V, tỉnh S.

2/Ông Nguyễn Minh N; cư trú tại: ấp T, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ.

3/Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng dầu PETROLIMEX – Chi nhánh Cần Thơ;

Địa chỉ: số 110, đường Cách mạng tháng tám, phường Cái Khế, quận N, thành phố Cần Thơ.

4/Ông Nguyễn Ngọc T; cư trú tại: Ấp T, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ.

5/Bà Hồ Thị T2; cư trú tại: Ấp T, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ.

6/Bà Nguyễn Thị U1; cư trú tại: Ấp T, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ.

7/Ông Nguyễn Tấn K; cư trú tại: Ấp T, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ.

8/Ông Lê Trung H1; cư trú tại: khu vực L 2, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

9/Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C

Địa chỉ: Ấp T thị trấn C, huyện C thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo; Nguyên đơn ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị Hiền Em.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Văn U và bà Nguyễn Thị Diệu Hiền Ethống nhất trình bày:

Ngày 30/10/2005, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất của ông Nguyễn Ngọc T diện tích theo kết quả đo đạc là 27,3 m², thuộc 01 phần thửa 194, giấy chứng nhận QSD đất do ông Nguyễn Ngọc T đại diện hộ đứng tên với giá 8.500.000 đồng. Đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn C huyện

C, thành phố Cần Thơ. Khi nhận chuyển nhượng đến nay, các bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật.

Vào tháng 02/2010, vợ chồng ông có ký hợp đồng thuê QSD đất và tài sản gắn liền với đất (căn nhà) với vợ chồng ông T, bà C tại thửa đất số 18, 177, tờ bản đồ 02, đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ với thời hạn thuê là 05 năm và giá thuê là 60.000.000 đồng. Hai bên lập hợp đồng ngày 01/02/2010 và được công chứng chứng thực. Khi ký hợp đồng, vợ chồng ông T, bà C thanh toán trước 03 năm là 36.000.000 đồng, đến hết năm thứ ba thanh toán số tiền còn lại 24.000.000 đồng.

Ngày 17/4/2010, do con bị bệnh, vợ chồng có vay vợ chồng ông T, bà C số tiền 75.000.000 đồng với lãi suất thỏa thuận là 8%/tháng, có làm giấy vay tiền và đồng thời thế chấp 02 giấy chứng nhận QSD đất tại thửa đất số 18, 177, tờ bản đồ 02. Hai bên lập hợp đồng vay và thế chấp 02 giấy chứng nhận QSD đất. Quá trình vay, vợ chồng thanh toán lãi cho vợ chồng bà C được 04 tháng với số tiền 24.000.000 đồng.

Đến tháng 8/2010, vợ chồng ông T, bà C có thỏa thuận với vợ chồng ông việc vay tiền Ngân hàng dùm với lãi suất thấp hơn nên vợ chồng đồng ý và đến Ủy ban nhân dân thị trấn C làm giấy ủy quyền. Tại UBND, cán bộ tư pháp đưa vợ chồng ông ký vào một giấy ủy quyền rồi về nhưng không giao cho vợ chồng ông văn bản ủy quyền.

Thời gian sau, vợ chồng ông phát hiện vợ chồng ông T, bà C cho Viện kiểm sát nhân dân huyện C thuê đất và nhà nêu trên. Ông đến gặp bà C, bà C nói đã cho Viện kiểm sát thuê rồi nên xin đến hết hợp đồng thuê thì sẽ thỏa thuận lại. Vợ chồng ông nghĩ chỗ tình nghĩa nên đồng ý và bà C cũng thanh toán số tiền 24.000.000 đồng của 02 năm thuê còn lại.

Khi hết hạn hợp đồng thuê, vợ chồng ông có đến gặp vợ chồng bà C để nhận lại tài sản cho thuê. Vợ chồng bà C không đồng ý và yêu cầu phải thanh toán số tiền 800.000.000 đồng thì đồng ý trả lại. Vợ chồng ông không đồng ý nên yêu cầu UBND thị trấn C giải quyết nhưng không thành. Tại UBND, vợ chồng ông phát hiện giấy chứng nhận QSD đất thửa đất 18, 177 do vợ chồng ông T, bà C đứng tên. Do đó, vợ chồng ông đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện C giải quyết. Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông rút đơn khởi kiện và yêu cầu Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố giải quyết. Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Cần Thơ có văn bản trả lời số 168/HD-PC44 ngày 24/8/2017, với nội dung xác định đây là vụ án tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án nên không xem xét, giải quyết.

Nay vợ chồng ông yêu cầu bị đơn chấm dứt hợp đồng thuê QSD đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 01/02/2010; Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 07/9/2010; buộc bị đơn trả lại QSD đất tại thửa số 177, 18 và tài sản gắn liền với đất (căn nhà); trả tiền thuê QSD đất và tài sản gắn liền với đất từ tháng 02/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm là 469.000.000 đồng và nguyên đơn tự nguyện trả cho bị đơn số tiền 75.000.000 đồng (tiền vay). Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút yêu cầu tự nguyện trả cho bị đơn số tiền 75.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 07/9/2010 thành yêu cầu tuyên bố hợp đồng này là vô hiệu (do giả tạo) và yêu cầu bổ sung: Hủy hợp đồng thế chấp QSD đất số 02.216.14./HĐTC/PGB ngày 09/5/2014 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Xăng dầu PETROLIMEX-Chi nhánh Cần Thơ với vợ chồng ông T và bà C; Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông T và bà C tại thửa 117,18 để cấp lại cho vợ chồng ông U.

Theo bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Trịnh Thị Kim C có đại diện theo ủy quyền ông Phạm Hữu Hòa trình bày:

Ông Nguyễn Văn T và bà Trịnh Thị Kim C được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa đất số 177, diện tích 22m² và thửa đất số 18, diện tích 140,4 m², cùng tờ bản đồ 11, giấy chứng nhận QSD đất số CH00270 và CH00271 cấp cùng ngày 11/10/2010. Đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Vào tháng 02/2010, vợ chồng ông T, bà C có ký hợp đồng thuê QSD đất và tài sản gắn liền với đất với vợ chồng ông U, bà Hiền E tại thửa đất số 18, 177, thời hạn thuê là 05 năm và giá thuê là 60.000.000 đồng. Hai bên lập hợp đồng ngày 01/02/2010 và được công chứng chứng thực. Theo hợp đồng, vợ chồng bà C đã thanh toán trước 03 năm với số tiền là 36.000.000 đồng, còn lại 02 năm thì đến hết năm thứ 3 thì tiếp tục thanh toán số tiền 24.000.000 đồng.

Đến tháng 4/2010, vợ chồng bà C có cho vợ chồng ông U vay nhiều lần với số tiền 125.000.000 đồng với lãi suất 8%/tháng, thời hạn vay không xác định, những lần vay đều có làm giấy vay tiền và thế chấp hai giấy chứng nhận QSD đất tại thửa 18, 177. Sau khi vay, vợ chồng ông U đã thanh toán khoảng 04 tháng tiền lãi với số tiền 24.000.000 đồng.

Đến tháng 9/2010, do không có tiền trả, vợ chồng ông U đã thỏa thuận với vợ chồng ông T chuyển nhượng hai thửa đất 18, 177 và toàn bộ tài sản trên đất (căn nhà) với số tiền 400.000.000 đồng. Khi thỏa thuận xong, hộ gia đình ông U và vợ chồng ông T, bà C ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 07/9/2010 và được công chứng, chứng thực. Đến ngày 11/10/2010, được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất hai thửa đất trên do ông T, bà C đứng tên.

Cùng ngày ký hợp đồng, vợ chồng bà C đã giao cho ông U số tiền 100.000.000 đồng (có lập biên nhận nợ). Đến tháng 11/2010, giao số tiền 130.000.000 đồng (có lập biên nhận nợ) và tháng 11/2010 giao số tiền 25.000.000 đồng (có lập biên nhận nợ). Đồng thời khấu trừ số tiền vay là 125.000.000 đồng và tiền thuê đất và nhà còn lại là khoảng 29.000.000 đồng (29 tháng). Việc chuyển nhượng đã hoàn tất, vợ chồng bà C nhận tài sản và sửa chữa căn nhà đồng thời cho Viện kiểm sát nhân dân huyện C thuê từ năm 2011 đến tháng 12/2017. Hiện tại diện tích đất và nhà vợ chồng bà C không có cho ai thuê.

Năm 2014, vợ chồng ông T ký Hợp đồng tín dụng số 02.216.14.HĐTD/TH-TN/PGB-CT ngày 09/5/2014 và Hợp đồng thế chấp QSD

đất số 02.216.14./HĐTC/PGB ngày 09/5/2014 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng dầu PETROLIMEX để vay số tiền 180.000.000 đồng và thế chấp QSD đất tại thửa 18,177 và tài sản gắn liền với đất, giấy chứng nhận số CH00270, số CH00271 cùng ngày 11/10/2014 do ông T và bà C đứng tên.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vợ chồng bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì phần đất này vợ chồng bà C nhận chuyển nhượng và lập thủ tục sang tên xong.

Theo bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án người thừa kế tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Ngọc L5, bà Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Ngọc N3 thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Văn T (chết năm 2018) và bà Huỳnh Thị Ánh là vợ chồng và đã ly hôn năm 2006. Vợ chồng ông T, bà Ánh có 04 người con: Ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Ngọc L5, bà Nguyễn Ngọc N3, bà Nguyễn Ngọc N. Sau khi ly hôn, ông T kết hôn với bà Trịnh Thị Kim C. Quá trình chung sống, ông T và bà C có tạo lập được tài sản là ngôi nhà cấp 4 và QSD đất tại thửa 177, diện tích 22 m² (loại đất ODT) và thửa số 18, diện tích 140,4 m² (loại đất CLN), cùng tờ bản đồ 11. Đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn C. Hiện khối tài sản trên đang tranh chấp với vợ chồng ông U và bà Hiền E. Nay ông T chết, các anh em có ý kiến và yêu cầu bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Theo Bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S trình bày:

Bà là chị ruột của ông Nguyễn Văn U. Ngày 06/9/2010, vợ chồng bà bị tai nạn giao thông dẫn đến bị thương tích nên ngày 07/9/2010 bà không có đến Ủy ban nhân dân thị trấn C ký tên sang bán nhà của ông U. Bà xác định tài sản tranh chấp là tài sản riêng của ông U. Nay bà không có ý kiến và yêu cầu gì.

Theo Bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh N trình bày:

Anh là con ruột của ông U và bà Hiền E. Từ năm 2010 - 2011, anh vẫn còn trong thời gian đi học nên việc cha mẹ có ký hợp đồng cho thuê nhà hoặc việc kinh doanh của gia đình anh không hề biết và không ký tên trong bất cứ hợp đồng nào của gia đình. Anh xác định chữ ký của anh trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 07/9/2010 là không phải chữ ký của anh.

Theo Công văn số 34/CV-UBND ngày 12/6/2018 của Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C thể hiện:

Quá trình xem xét hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông U, bà Hiền E với ông T và bà C được chứng thực ngày 07/9/2010 tại số 68, quyền 1. Sau khi tra cứu hồ sơ lưu trữ tại Ủy ban thì tài liệu đã thất lạc nên không xác định được hợp đồng có sự khác biệt về nội dung hay không. Do một phần công chức trước đây đã thay đổi chỗ làm và công tác lưu trữ hạn chế.

Theo Công văn số 26/2020/CV ngày 23/7/2020 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng dầu PETROLIMEX- Chi nhánh Cần Thơ thể hiện:

Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 02.216.14.HĐTD/TH-TN/PGB-CT ngày 09/5/2014 và Hợp đồng thế chấp QSD đất số 02.216.14./HĐTC/PGB ngày 09/5/2014 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Xăng dầu PETROLIMEX – Chi nhánh Cần Thơ với vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Trịnh Thị Kim C. Xét thấy các Hợp đồng ký kết giữa các bên là hợp pháp và quá trình thực hiện hợp đồng chưa có phát sinh tranh chấp. Đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn theo đúng quy định pháp luật. Trường hợp, giữa Ngân hàng và vợ chồng ông T, bà C có phát sinh tranh chấp sẽ giải thành vụ kiện khác.

Theo Bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trung Hiếu trình bày:

Ông là cháu họ của bà Trịnh Thị Kim C. Trước đây, bà C có nhờ ông đến căn nhà tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ để trông coi quản lý. Quá trình trông coi quản lý căn nhà, ông có mở tiệm để rửa xe nhưng thực chất là không có có thuê tài sản này. Việc các bên tranh chấp, ông xác định không có ý kiến và yêu cầu gì.

Theo Biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T, bà Hồ Thị T2, bà Nguyễn Thị U1, anh Nguyễn Tấn Kiệt thống nhất trình bày:

Trước đây, ông Thành có chuyển nhượng QSD đất cho ông U thừa đất 177, diện tích 22m² và thửa 18, diện tích 140,4m², cùng tờ bản đồ 11 đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ. Hiện phần đất này, ông đã làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất ông U xong.

Vào năm 2005, ông có chuyển nhượng QSD đất cho ông U diện tích ngang 1m x dài tính từ mé tính lộ 921 đến hết thửa đất số 177,18, thuộc một phần thửa đất số 09, tờ bản đồ 11, giấy chứng nhận QSD đất do ông Nguyễn Ngọc T đứng tên. Hai bên chỉ lập giấy tay Tờ mua bán đất ngày 30/10/2005. Đến nay, hai bên vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất theo đúng quy định. Hiện Giấy chứng nhận QSD đất, ông giao cho cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng một phần đất khác có liên quan.

Ông U đang tranh chấp với vợ chồng ông T, bà C thừa đất số 18, 177 và một phần diện tích ngang 1m x dài hết thửa đất 177, 18. Nay ông xác định là không ý kiến và yêu cầu gì. Đối với phần đất diện tích 27,3 m², Tòa án giải quyết công nhận cho ai thì ông đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 127/2020/DSST ngày 01 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê QSD đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 01/02/2010, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 07/9/2010 là vô hiệu, buộc bị đơn trả lại nhà và đất và trả tiền thuê từ tháng 02/2015 đến khi xét xử sơ thẩm 469.000.000 đồng/tháng.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn phải chịu số tiền 8.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 5.000.000 đồng, bị đơn bà C nộp tạm ứng số tiền 3.000.000 đồng và chi xong. Buộc vợ chồng ông U, bà Hiền E có trách nhiệm giao trả lại cho bà C số tiền 3.000.000 đồng.

3. Về chi phí giám định: Vợ chồng ông U, bà Hiền E phải chịu số tiền 7.460.000 đồng. Ông U đã nộp tạm ứng số tiền 7.460.000 đồng và chi xong.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc vợ chồng ông U, bà Hiền E phải nộp 23.000.000 đồng được khấu trừ vào số 8.042.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000718 ngày 07/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Buộc vợ chồng ông U phải nộp thêm số tiền 14.958.000 đồng.

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

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng nghị.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm:

Ngày 01/02/2010, vợ chồng ông U có ký hợp đồng thuê QSD đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 177, 18, thời hạn thuê là 05 năm, giá 60.000.000 đồng và lập hợp đồng có công chứng, chứng thực. Khi ký hợp đồng, phía bà C thanh toán được số tiền 36.000.000 đồng và khi đến năm thứ 4 bà C đã tiếp tục giao thêm số tiền 24.000.000 đồng. Hợp đồng đến nay đã hết hạn nhưng hai bên chưa thanh lý hợp đồng và bị đơn chưa giao trả tài sản nên hợp đồng vẫn còn giá trị pháp lý.

Ngày 17/4/2010, vợ chồng ông U vay số tiền 30.000.000 đồng, ngày 17/5/2010 vay số tiền 25.000.000 đồng và sau ngày 17/5/2010 vay thêm số tiền 20.000.000 đồng. Hai bên thống nhất nhập số tiền vay trên thành một biên nhận nợ lập ngày 17/4/2010, lãi suất 08%/tháng và đồng thời thế chấp 02 giấy chứng nhận QSD đất tại thửa đất số 177, 18. Đến nay, vợ chồng ông U chưa thanh toán số tiền vay cho bà C. Do đó, phía bà C có yêu cầu thì vợ chồng ông U tự nguyện trả và chịu lãi suất theo quy định pháp luật.

Ngày 07/9/2010, vợ chồng ông U có ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với vợ chồng ông T, bà C nhưng không thừa nhận việc có chuyển nhượng QSD đất. Tuy nhiên, hợp đồng này là giả tạo nhằm đảm bảo số tiền vay.

Về hình thức của hợp đồng được công chứng, chứng thực là hợp pháp. Về nội dung của hợp đồng là chưa phù hợp. Theo hợp đồng thể hiện chỉ chuyển nhượng QSD đất chứ không thể hiện chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất. Bị đơn không chứng minh được có chuyển nhượng đất và nhà, giá trị tài sản không phù hợp thực tế, chưa bàn giao đất và nhà, nhận tiền thanh toán giá trị hợp đồng. Từ đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên là giả tạo, mục đích nhằm đảm bảo hợp đồng vay tài sản. Căn cứ vào Điều 129, Điều 480, Điều 491 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay thống nhất với kháng nghị của Viện kiểm sát yêu cầu hủy án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày quan điểm:

Nguyên đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 07/9/2010 là giả tạo nhằm để che đậy hợp đồng vay tài sản, giá trị tài sản chuyển nhượng là không đúng thực tế, bị đơn không chứng minh được việc nguyên đơn có chuyển nhượng nhà và đất, thanh toán hợp đồng và bàn giao QSD đất nên yêu cầu tuyên bố vô hiệu là không có căn cứ, bởi lẽ:

Vợ chồng ông U xác định là không có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định chữ ký trong hợp đồng là chữ ký của vợ chồng ông. Đồng thời, ông U yêu cầu lấy mẫu chữ ký của ông trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất để làm mẫu so sánh để yêu cầu giám định các mẫu chữ ký khác. Do có, cơ sở xác định vợ chồng ông U có xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng bà C.

Giá trị đất chuyển nhượng: Trong hợp đồng chỉ thể hiện giá trị chuyển nhượng căn nhà và đất là 50.000.000 đồng. Theo quyết định số 68/2009/QĐ-UBND ngày 29/12/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc ban hành mức giá các loại đất năm 2010 trên địa bàn thành phố Cần Thơ xác định giá đất tranh chấp: Giá đất ODT là 1.000.000 đồng/m² và giá cây lâu năm 126.000 đồng/m². Đối chiếu với quyền sử dụng đất tranh chấp thì giá đất chuyển nhượng tương đương khoảng 40.000.000 đồng. Do vậy, việc thỏa thuận phù hợp theo quy định pháp luật.

Tuy nhiên, giá trị thực tế chuyển nhượng QSD đất và căn nhà là 400.000.000 đồng được thể hiện Đơn xác nhận ngày 26/01/2015 do nguyên đơn cung cấp và tại Biên nhận vay tiền ngày 07/5/2010 xác định giá đất và nhà theo thị trường tại thời điểm chuyển nhượng có giá trị là quyền sử dụng đất 150.000.000 đồng và nhà 250.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của các bên thỏa thuận định giá đất và căn nhà tại thời điểm chuyển nhượng. Như vậy, lời trình bày của bị đơn về giá trị thực tế nhận chuyển nhượng đất và nhà là 400.000.000 đồng là có căn cứ.

Thanh toán giá trị chuyển nhượng, bàn giao QSD đất và căn nhà: Căn cứ vào các biên nhận nợ và số tiền thuê đất còn lại và lời thừa nhận của nguyên đơn về chữ ký trong các biên nhận vay, biên nhận giao tiền thanh toán hợp đồng thể hiện: Bị đơn đã thanh toán đầy đủ nguyên đơn số tiền 400.000.000 đồng, quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất do bị đơn đứng tên và thực tế

bị đơn nhận tài sản và sửa chữa căn nhà. Đồng thời, bị đơn đã ký hợp đồng với Viện kiểm sát nhân dân huyện C cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhưng nguyên đơn không có ý kiến phản đối.

Đối với Hợp đồng thuê QSD đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 01/2/2010 được công chứng chứng thực là hợp pháp. Các hợp đồng vay tài sản xác lập được nguyên đơn thừa nhận ký nhận. Do không có tiền trả nợ, vợ chồng ông U thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất với vợ chồng bà C và đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 09/7/2010 có chứng thực là hợp pháp và có liên quan đến hợp đồng thuê và hợp đồng vay này mặc nhiên là các bên thỏa thuận chấm dứt các hợp đồng này. Do đó, căn cứ Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Quyền sử dụng đất trên được vợ chồng bà C xác lập do vợ chồng ông U chuyển nhượng. Đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu ý kiến:

Hai thửa đất nói trên cấp cho hộ ông Nguyễn Văn U, trong hộ lúc đó có anh Nguyễn Minh N (trên 15 tuổi), hợp đồng chuyển nhượng có chữ ký của anh Nhựt, nhưng anh Nhựt không thừa nhận có ký trong hợp đồng. Tại Kết luận giám định số 2151/C54B ngày 30/8/2016 của Phân Viện KHHS tại Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Tổng cục Cảnh sát kết luận: không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Nguyễn Minh N trên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 07/9/2010 (ký hiệu A) so với chữ ký mang tên Nguyễn Minh N trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M6, M12, M13 có phải do cùng một người ký ra hay không. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại cho rằng anh Nhựt có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 07/9/2010 là không có cơ sở.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2010, anh Nhựt không ký nên không có giá trị pháp lý đối với phần tài của anh Nhựt trong hộ gia đình.

Căn cứ vào các Giấy nhận nợ mà bị đơn cho rằng đây là biên nhận trả tiền chuyển nhượng đất nhận thấy: 02 Giấy nợ ngày 07/9/2010, ngày 04/11/2010 đều có nội dung: “Vợ chồng tôi có vay (vai) mượn của Trịnh Thị Kim C số tiền...”. Bị đơn cho rằng đây là biên nhận nợ trả tiền chuyển nhượng đất, nhưng nội dung các biên nhận này đều thể hiện phía ông U vay mượn tiền, không có nội dung nào thể hiện đây là việc trả tiền chuyển nhượng đất; thậm chí, sau khi bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 11/10/2010) nhưng đến ngày 04/11/2010, giấy nhận nợ vẫn còn thể hiện nội dung vay mượn tiền. Điều đó cho thấy đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm để đảm bảo khoản vay mà nguyên đơn đã vay của bị đơn nhiều lần, như nguyên đơn trình bày là có cơ sở.

Bên cạnh đó, trên đất có nhà của nguyên đơn, nên ngày 01/02/2010, giữa nguyên đơn và bị đơn mới ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nhưng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2010 không thể hiện tài sản trên đất, các bên cũng không có thỏa thuận nào khác về việc có bán căn nhà trên đất, nhưng bị đơn cho rằng nguyên đơn đã chuyển

nhượng bao gồm cả tài sản trên đất, trong khi nguyên đơn không thừa nhận, nên trình bày của bị đơn là không có căn cứ.

Do vậy, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ giữ nguyên quan điểm kháng nghị, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm theo hướng hủy án sơ thẩm theo hướng nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa phúc thẩm và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy, các bên tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý và xét xử là đúng thẩm quyền.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Trịnh Thị Kim C vắng mặt, không có đại diện theo ủy quyền, việc vắng mặt bà C cũng có lý do chính đáng. Những người thừa kế tố tụng của ông Nguyễn Văn T đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên theo điều 296 của bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3] Thấy rằng, theo trình tự thời gian, ban đầu, ngày 01/02/2010, nguyên đơn ký hợp đồng cho bị đơn thuê nhà đất, với thời hạn thuê là 05 năm. Ngày 17/4/2010, nguyên đơn ký vay tiền của bị đơn. Ngày 07/9/2010, nguyên đơn ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn. Ngày 11/10/2010, bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 04/11/2010, nguyên đơn ký vay của bị đơn. Ngày 15/5/2014, bị đơn thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Petrolimex. Như vậy, cho tới thời điểm hiện tại, phía bị đơn đang quản lý sử dụng đất và quyền sử dụng đất này là tài sản bảo đảm cho hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng.

[4] Căn cứ trình tự thời gian trên cho thấy, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hợp đồng thuê đất vẫn tồn tại và có hiệu lực. Điều này có nghĩa là bên cho thuê (nguyên đơn) vẫn là chủ sử dụng đất. Nhưng đây cũng là căn cứ để xác định bị đơn được quyền quản lý sử dụng đất trong thời gian thuê. Thậm chí, việc bị đơn cho thuê lại, nguyên đơn khai là đồng ý. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc bị đơn cho bên thứ ba thuê lại mà nguyên đơn không phải đối để làm căn cứ bác đơn khởi kiện của nguyên đơn là chưa đúng với diễn biến thực tế của vụ án.

[6] Bên cạnh đó, trong việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đến nay hồ sơ thể hiện không có bất cứ tài liệu nào cho thấy các bên có thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Bị đơn cho rằng các biên nhận tiền đã xuất trình là tiền chuyển nhượng. Tuy nhiên, nội các biên nhận này đều thể hiện rõ tiền vay và điều ghi nhận lãi suất. Do vậy, việc bị đơn cho

rằng các khoản tiền thế hiện trong biên nhận đã chuyển thành tiền thanh toán chuyển nhượng là không có căn cứ.

[7] Ngoài ra, theo khai nhận của các bên và diễn biến vụ án cho thấy trên phần đất có tài sản là căn nhà. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như suốt quá trình thực hiện sau đó, các bên không có bất cứ tài liệu gì để chứng minh việc bán căn nhà nêu trên.

[8] Từ các nhận định tại các mục [2][3][4] [5] nêu trên cho thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả cách nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản giữa các bên. Theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn cũng như kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ.

[9] Khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì cần giải quyết hậu quả của việc vô hiệu. Trong đó, cần xác định phần lỗi của các bên để xác định bồi thường thiệt hại nếu có. Cho đến thời điểm hiện tại, quyền sử dụng đất đã được thế chấp cho bên thứ ba ngay tình. Do vậy, việc xử lý hậu quả cần xem xét thêm về lỗi, tính ngay tình của bên thứ ba chưa được xử lý. Mặt khác, bị đơn là ông T đã chết, việc xác định ông T có để lại di sản thừa kế để bồi thường (nếu có) cũng chưa thực hiện được. Chính vì lẽ đó, hậu quả của việc bồi thường cần dành quyền khởi kiện cho đương sự thành một vụ án khác.

[10] Đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và đòi tiền thuê từ tháng 02/2015 đến thời điểm xét xử sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy rằng, bản thân nguyên đơn khi ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đã có lỗi. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cũng đã hết hạn đến tháng 02/2015. Do đó, yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê do hết hạn hợp đồng là có căn cứ nhưng yêu cầu trả tiền thuê từ tháng 02/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chỉ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên bị đơn chỉ chịu án phí không giá ngạch. Bên cạnh đó, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu thanh toán tiền thuê từ tháng 02/2015 đến thời điểm xét xử sơ thẩm không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí về phần yêu cầu không được chấp nhận này.

[12] Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận một phần và các bên cùng có lỗi nên nguyên đơn và bị đơn đều phải chịu và đã tạm ứng, coi như đã chi xong.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn lập ngày 07/9/2010 là vô hiệu.

- Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn và bị đơn lập ngày 01/02/2010.

- Bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà đất với số tiền 469.000.000 đồng.

2. Dành quyền khởi kiện về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và các vấn đề liên quan cho các đương sự khi có yêu cầu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải nộp 22.760.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí (8.042.000 đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 000718 ngày 07/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, nguyên đơn còn phải nộp thêm 14.718.000 đồng (Mười bốn triệu, bảy trăm mười tám ngàn đồng).

Bị đơn và người thừa kế tố tụng của bị đơn phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

4. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn chịu 5.000.000 đồng và đã tạm ứng xong. Bị đơn phải chịu 3.000.000 đồng và đã tạm ứng xong.

5. Về chi phí giám định: Nguyên đơn phải chịu số tiền 7.460.000 đồng và đã tạm ứng xong.

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.TPCT;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Bình