TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 31/2024/ DS-ST
Ngày 27 tháng 5 năm 2024
"V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Đại Nam.

Các hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Phan Thùy Trang, ông Nguyễn Thanh Trang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Quốc Đạt, Thư ký Toà án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Thoa, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24, 27 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2023/TLST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2023 về việc "*Tranh chấp dân sự về hợp đồng thuê nhà*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 222/2023/QĐXX-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 65/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Tấn T, sinh năm 1984 và bà Nguyễn Thị Mỹ T1, sinh năm 1984; cùng cư trú: khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang, (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Phú H, sinh năm 1984; nơi cư trú: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang; địa chỉ hiện nay: số C, T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền số 1355, ngày 12/7/2023), (có mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Lệ T2, sinh năm 1963; nơi cư trú: số I, đường T, khóm C, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang, (có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Tạ Hùng C, sinh năm 1964; nơi cư trú: số Nhà B, khu tập thể Văn phòng Chính phủ - H, phường Ô, quận Đ, thành phố Hà Nội (theo văn bản ủy quyền ngày 03/7/2023), (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C1; địa chỉ: số B đường T, khóm L, phương L, thị xã T, tỉnh An Giang, có ông Phan Văn T3 - Trưởng phòng đại diện theo pháp luật, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng C1: Bà Phan Thị Mỹ L, sinh năm 1982; nơi cư trú: phường L, thị xã T, tỉnh An Giang (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Tấn T, bà Nguyễn Thị Mỹ T1 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Phú H trình bày:

Ông Lê Tấn T, bà Nguyễn Thị Mỹ T1 có cho bà Nguyễn Thị Lệ T2 thuê căn nhà gắn liền với đất, diện tích 200m^2 thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 18, tọa lạc khóm C, phường C B, thành phố C, phần đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11195 ngày 29/3/2016 đã chuyển nhượng cho ông T, bà T1, giá thuê 426.000.000 đồng/tháng, thời gian thuê 03 tháng bắt đầu từ ngày 18/9/2022 nhưng đến ngày 18/12/2022, bà T2 không thanh toán tiền thuê nên các bên có lập Vi bằng để thỏa thuận đến ngày 18/3/2023, sẽ thanh toán tiền thuê nhưng bà T2 vẫn không thực hiện.

Do đó, ông T, bà T1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê căn nhà gắn liền với đất, yêu cầu bà T2 giao trả tài sản đã thuê và yêu cầu bà T2 có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê phát sinh từ ngày 18/9/2022 đến ngày 20/5/2022 là 3.422.200.000 đồng và tiếp tục tính tiền thuê cho đến ngày xét xử. Không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bà T2 và yêu cầu giải quyết hậu quả theo quy định pháp luật.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11195 cấp ngày 29/3/2016 cho bà Nguyễn Thị Lệ T2 đứng tên, được Văn phòng Đ Chi nhánh C2 xác nhận chuyển nhượng cho ông T, bà T1 ngày 18/10/2022 (bản sao); Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất, Vi bằng (bản sao); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2022 , giá chuyển nhượng 14.200.000.000 đồng (bản sao).

Theo đơn yêu cầu phản tố và các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ T2 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Tạ Hùng C trình bày:

Do quen biết nên ngày 17/5/2021, bà T2 có vay của ông T, bà T1 số tiền 10.000.000.000 đồng, lãi suất là 3%/tháng, không lập hợp đồng vay nhưng để đảm bảo khoản nợ nên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2021 đối với phần đất diện tích 200m^2 thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 18, tọa lạc khóm C, phường C B, thành phố C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11195 cấp ngày 29/3/2016 do bà T2 đứng tên, hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng, chứng thực, ngoài ra bà T2 không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào khác với ông T, bà T1. Đồng thời, bà T2 có làm tờ cam kết ngày 17/5/2021 về việc cho chuộc lại tài sản nếu như bà T2 thực hiện trả vốn vay và lãi đầy đủ. Bà T2 nhận vốn vay từ ông T, bà T1 tổng cộng 9.417.000.000 đồng, số tiền 550.000.000 đồng còn lại ông T nói chi phí hồ sơ vay vốn nên bà T2 phải chịu. Quá trình vay, bà T2 trả lãi được 06 tháng (từ ngày 17/5/2021 đến ngày 17/11/2021) số tiền 1.800.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản từ tài khoản của bà T2 sang tài khoản bà T1.

Về hợp đồng cho thuê nhà giữa ông T, bà T1 và T2 có bản chất không phải là hợp đồng thuê mà xuất phát do sức ép về việc đòi nợ của ông T, bà T1 và bà T2 đang tập trung lo nguồn kinh phí để trả nợ, nên mới ký hợp đồng thuê nhà mục đích để giãn thêm thời gian lo nguồn tài chính để trả nợ vay cho ông T bà T1.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2022, bà T2 hoàn toàn không biết, ông T, bà T1 đã tự ý lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do T2 đứng tên sang ông T, bà T1 với giá chuyển nhượng 14.200.000.000 đồng là để che đậy cho giao dịch vay tiền và giá trị chuyển nhượng như thế là để phù hợp với số tiền vốn vay và lãi suất vay cộng dồn lại. Chữ ký, chữ viết và nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng bà T2 hoàn toàn không biết. Đồng thời, trên đất do T2 đứng tên còn có vật kiến trúc nhà ở gia đình mà đến nay vẫn chưa được cấp quyền sở hữu thì không thể nào chuyển nhượng phần đất mà khi tài sản trên đất của T2 gắn liền chưa được cấp quyền sở hữu là không phù hợp với Luật nhà ở do Nhà nước quy định. Đối với hợp đồng thuê mà ông T, bà T1 yêu cầu xác định không có và mức giá thuê nguyên đơn nêu ra chưa hợp lý bởi lẽ ở địa bàn thành phố C không ai đi thuê nhà ở với giá 426.000.000 đồng/tháng và bà T2 tự thuê tài sản do mình là chủ sở hữu chưa phù hợp, bởi vì ông T, bà T1 trình bày chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với việc lập vi bằng, xác định có lập vi bằng tại văn phòng T4. Tuy nhiên, tại thời điểm ký tên vào vi bằng thì T2 không đọc nội dung do ông T, bà T1 bắt phải ký cho nhanh. Xác định chữ ký trong Vi bằng và biên bản cam kết về việc bàn giao nhà và đất đã bán là chữ ký và chữ viết của T2.

Do đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà vô hiệu toàn bộ và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, bà T1 để trả lại cho bà T2. Đồng ý hoàn trả cho ông T, bà T1 vốn vay 9.417.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 17/5/2021 cho đến khi kết thúc vụ kiện, yêu cầu xem xét lại số tiền 1.800.000.000 đồng mà bà T2 đã đóng cho ông T, bà T1. Ngoài ra, yêu cầu Tòa án nếu cần thiết có thể chuyển hồ sơ sang Cơ quan Điều tra làm rõ, xử lý theo quy định pháp luật.

Tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp: Bản sao kê tài khoản từ ngày 01/6/2021 đến ngày 30/11/2021; các tài liệu giải trình do bị đơn đóng thành tập.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phan Văn T3 trình bày:

Ngày 16/9/2022, Văn phòng C1 có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 200m^2 thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 18, tọa lạc khóm C, phường C B, thành phố C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11195 cấp ngày 29/3/2016, giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Lệ T2, bên nhận chuyển nhượng ông Lê Tấn T và bà Nguyễn Thị Mỹ T1, việc ký kết được thực hiện tại trụ sở Văn phòng C1 và ngoài trụ sở tại Phòng khám T5, khóm C, phường C, thành phố C, lý do bà T2 bận công việc cá nhân, giá chuyển nhượng 14.200.000.000 đồng, phương thức thanh toán bằng tiền mặt, việc giao nhận tiền các bên tự thực hiện bằng biên nhận riêng, ngoài sự chứng kiến của công chứng viên.

Ngoài ra, ngày 24/5/2021, Văn phòng có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà T2, bên nhận chuyển là ông T, bà T1 đối với phần đất nêu trên, giá chuyển nhượng 10.000.000.000 đồng, hợp đồng này đã được 02 bên thỏa thuận hủy bỏ vào ngày 16/9/2022, lý do hủy bỏ lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho đúng với giá thực tế giao dịch 14.200.000.000 đồng.

Riêng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2022, diện tích đất nêu trên, giá chuyển nhượng 3.500.000.000 đồng giữa

bên chuyển nhượng bà T2 và bên nhận chuyển nhượng ông T, bà T1 thì Văn phòng xác định không có công chứng hợp đồng này.

Tài liệu, chứng cứ do Văn phòng C1 cung cấp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2022, giá chuyển nhượng 14.200.000.000 đồng (bản sao); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2021, giá chuyển nhượng 10.000.000.000 đồng (bản sao); Giấy chứng minh nhân dân của ông T, bà T1, bà T2 (bản photo); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 03 trang bổ sung; Phiếu yêu cầu công chứng (bản sao); Đơn đề nghị cho ký tên vào hợp đồng, giao dịch ngoài trụ sở ngày 16/9/2022 (bản sao); hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2022 (bản sao).

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Phước Q trình bày: Ông Q là nhân viên Văn phòng C1, ông Q có nhận ủy quyền của ông T, bà T1 để liên hệ cơ quan chuyên môn để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên, tiền công là 2.500.000 đồng, ông T, bà T1 có đưa cho ông Quang hợp đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giá 14.200.000.000 đồng, bên chuyển nhượng là bà T2, bên nhận chuyển nhượng là ông T, bà T1, để đi làm thủ tục nhưng ông Q tự làm hợp đồng chuyển nhượng giá 3.500.000.000 đồng để đơn giản thủ tục, giảm thuế và nhanh chóng hoàn tất giấy tờ cho đương sự.

Tài liệu, chứng cứ do ông Q cung cấp: Giấy ủy quyền ngày 30/9/2022 (đã đối chiếu).

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau nên hòa giải không thành.

Tại phiên tòa,

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện là hủy hợp đồng thuê, rút lại yêu cầu bị đơn trả tiền thuê, buộc bị đơn bà T2 phải giao trả lại cho ông T, bà T1 toàn bộ tài sản thuê gồm: 01 căn nhà cùng diện tích đất là 200m^2, thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 18, toạ lạc tại khóm C, phường C, thành phố C do ông Lê Tấn T và bà Nguyễn Thị Mỹ T1 đứng tên. Trường hợp, Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa nguyên đơn với bà T2 vô hiệu thì yêu cầu bà T2 trả lại số tiền 14.200.000.000 đồng và lãi suất 20%/năm kể từ khi ký kết hợp đồng cho đến nay là ngày 16/9/2022 đến ngày xét xử.

- Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1. Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà vô hiệu toàn bộ và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Xác định giữa T2, ông T và bà T1 là quan hệ vay mượn. Chấp nhận trả số tiền vay đã nhận 9.417.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật và yêu cầu xem xét số tiền lãi đã trả 1.800.000.000 đồng cho ông T, bà T1.

- Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết cụ án đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Xác định thẩm quyền thụ lý vụ án, quan hệ tranh chấp, tư cách pháp lý của đương sự, thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án và lập hồ sơ đúng quy định tại các Điều 195, 196, 198 và Điều 203 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai các đương sự, nhận thấy: Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông T, bà Nguyễn Thị T1 và bà T2 xuất phát từ khoản tiền vay 10.000.000.000 đồng và các khoản tiền lãi chưa trả cộng dồn 14.200.000.000 đồng. Các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện có 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được xác lập ở các thời điểm khác nhau, giá trị khác nhau trên cùng một đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất số CS 11195 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh A cấp ngày 29/03/2016 cho bà Nguyễn Thị Lệ T2.

Quá trình giải quyết vụ án bà T2 không thừa nhận có ký hai hợp đồng ngày 16/9/2022 với giá chuyển nhượng 14.200.000.000 đồng và hợp đồng 3.500.000.000 đồng (cả hai hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1, cùng ngày, cùng số công chứng). Qua giám định xác định chữ ký, chữ viết trên hợp đồng 14.200.000.000 đồng là của bà T2; chữ ký, chữ viết tên trên hợp đồng 3.500.000.000 đồng không phải chữ ký, chữ viết bà T2 nhưng hợp đồng này được T, T1 đăng ký tại Văng phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh C2. Văn phòng công chứng Phan Văn T3 xác định không công chứng đối với hợp đồng 3.500.000.000 đồng. Lê Phước Q (nhân viên Văn phòng C1 đã tự ý soạn thảo hợp đồng nhằm mục đích trốn thuế và nhanh chóng.

Xét thấy, vụ việc dân sự có dấu hiệu tội phạm nên căn cứ theo Điều 259 Bộ luật Tố tụng Dân sự đề nghị tạm ngừng phiên tòa chuyển Cơ quan có thẩm quyền xác minh xử lý theo quy định pháp luật.

Từ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, trình bày đương sự thể hiện vụ việc có dấu hiệu tội phạm. Do đó căn cứ theo Điều 259 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa chuyển hồ sơ sang Cơ quan

cảnh sát Điều tra có thẩm quyền xác minh làm rõ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, nhận thấy:

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

- Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà, thanh toán tiền thuê phát sinh trong thời gian chậm trả cho đến khi kết thúc vụ kiện, huỷ bỏ hợp đồng thuê nhà đã ký, buộc bà T2 phải giao trả lại cho ông T, bà T1 toàn bộ tài sản thuê gồm: 01 căn nhà cùng diện tích đất là 200 m^2, thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 18, toạ lạc tại khóm C, phường C, thành phố C do ông Lê Tấn T và bà Nguyễn Thị Mỹ T1 đứng tên. Bị đơn yêu cầu phản tố tuyên vô hiệu hợp đồng thuê nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 với ông T, bà T1, đồng ý trả nợ vay nên có đủ cơ sở xác định về quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp "Hợp đồng thuê nhà, hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Bị đơn cư trú khóm C, phường C, thành phố C nên vụ kiện thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phan Văn T3 đã được triệu tập hợp lệ và có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Văn phòng công chứng Phan Văn T3 theo quy định tại khoản 1 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[3] Về nguồn gốc căn nhà gắn liền với đất: Căn nhà gắn liền với diện tích đất là 200 m^2, thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 18, toạ lạc tại khóm C, phường C, thành phố C có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị Lệ T2. Ông T, bà T1 nhận chuyển nhượng từ bà T2 với giá 14.200.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/9/2022, được công chứng tại Văn phòng C1. Tuy nhiên, theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, chỉ chuyển nhượng phần đất diện tích 200 m^2, thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 18, toạ lạc tại khóm C, phường C B, thành phố C, giá 14.

200.000.000 đồng, không đề cập đến việc mua bán căn nhà, không lập thành văn bản riêng và nhà ở chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nên việc thỏa thuận mua bán nhà giữa các bên là vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 117, khoản 1 Điều 118 và Điều 121 Luật nhà ở năm 2014.

[4] Về hợp đồng thuê nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà T1 và bà T2:

Bà T2 cho rằng có vay của ông T, bà T1 số tiền 10.000.000.000 đồng, lãi suất là 3%/tháng. Việc giao nhận tiền vay nhận chuyển khoản và tiền mặt tổng số tiền 9.417.000.000 đồng (lý do không nhận đủ 10.000.000.000 đồng là do ông T bà T1 cho rằng chi phí hồ sơ vay vốn bà T2 phải chịu là 550.000.000 đồng), lãi suất 3%/tháng trên số tiền 10.000.000.000 đồng. Khi vay bà T2 có trả lãi 06 tháng số tiền 1.800.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản từ tài khoản của bà T2 sang tài khoản bà Nguyễn Thị Mỹ T1 (vợ ông T), cụ thể trả lãi vay từ ngày 17/5/2021 đến ngày 17/11/2021 (06 tháng x 10.000.000.000 đồng x 3%/tháng = 1.800.000.000 đồng). Khi vay bà T2 có thế chấp phần diện tích đất là 200m^2, thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 18, toạ lạc tại khóm C, phường C, thành phố C do Nguyễn Thị Lệ T2 đứng tên số CS 11195 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 29/3/2016.

Theo kết quả thẩm định giá tài sản ngày 28/9/2023 thể hiện: Về giá trị đất: Theo chứng thư thẩm định giá là 9.888.6000.000 đồng và về giá trị căn nhà (công trình xây dựng): Nhà 04 tầng lầu + 1 tầng hầm (Kết cấu: Nhà tường, vách tường, nền tráng xi măng, gạch bông, mái lợp tone + ngói) có giá 4.841.600.000 đồng. Tổng giá trị nhà và đất: 14.730.200.000 đồng.

Trong khi đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, T1 và T2 được thể hiện tại Văn phòng đăng ký đất – Chi nhánh C2 ngày 16/9/2022 với giá 3.500.000.000 đồng. Thời gian từ năm 2022 đến năm 2023 không thể có biến động về giá trị đất chênh lệch lớn như vậy. Bên cạnh đó, qua kết luận giám định không phải chữ ký tên và viết tên bà T2 nên có cơ sở xác định là hợp đồng giả tạo nên vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên hợp đồng thuê nhà vô hiệu.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2022, giữa ông T, bà T1 với bà T2 với giá tiền 14.200.000.000 đồng và yêu cầu phản tố của bà T2 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là giả tạo là nhằm che đậy cho giao dịch dân sự vay tiền giữa bà T2 với ông T, bà T1 là phù hợp với tài liệu, chứng cứ được thu thập và phù hợp với nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2022, giữa ông T, bà T1 với bà T2 là chỉ thể hiện chuyển nhượng đất 200 m^2, trong khi đó, trên đất có căn nhà cấp

4 (nhà chưa được cấp quyền sở hữu nhà ở) như biên bản thẩm định tại chỗ ngày 21/9/2023 ghi nhận là trái pháp luật, không thực tế nên có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, về số tiền vốn vay bị đơn bà T2 trình bày là chưa phù hợp. Bởi lẽ, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2022, giữa ông T, bà T1 với bà T2 với giá tiền 14.200.000.000 đồng theo kết luận giám định của cơ quan chuyên môn là chữ ký, chữ viết của bà T2 và bên cạnh đó bà T2 có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án giá chuyển nhượng 14.200.000.000 đồng là để che đậy cho giao dịch vay tiền và giá trị chuyển nhượng như thế là để phù hợp với tiền vốn vay và lãi suất vay cộng dồn lại. Lời khai này của bà T2 đã xác định vốn vay và lãi thực tế là 14.200.000.000 đồng nên có cơ sở xác định ý chí của bà T2 đã thừa nhận số tiền này là tiền vay nên bà mới ký tên xác nhận và qua kết luận giám định của cơ quan chuyên môn kết luận đây là chữ ký, chữ viết của bà T2 nên buộc bà T2 có nghĩa vụ trả số tiền 19.000.830.000 đồng, vốn 14.200.000.000 đồng, lãi phát sinh 20%/năm: 4.800.830.000 đồng cho ông T, bà T1 theo yêu cầu là phù hợp.

- Đối với việc bà T2 cho rằng vốn vay chỉ số tiền 9.417.000.000 đồng và số tiền lãi đã trả 1.800.000.000 đồng cho ông T, bà T1 như phân tích bên trên và ngoài lời khai thì bà T2 không có tài liệu, chứng cứ hoặc căn cứ nào khác để xem xét chấp nhận. Do đó với yêu cầu này không có căn cứ chấp nhận.

- Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này.

[5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Qua lời trình bày các đương sự và phân tích bên trên thì việc ký hợp đồng thuê nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ là giả cách để che giấu cho một giao dịch dân sự khác là hợp đồng vay tài sản. Do đó có đủ cơ sở xác định đây là hợp đồng thuê nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo để che giấu cho một giao dịch dân sự khác đó là hợp đồng vay tài sản, nên căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự 2015, thì hợp đồng giả tạo này sẽ bị vô hiệu và hợp đồng bị che giấu vẫn có hiệu lực theo quy định của Bộ luật dân sự, nên cần buộc bà Nguyễn Thị Lệ T2 có trách nhiệm trả số nợ gốc còn lại cho nguyên đơn ông Lê Tấn T, Nguyễn Thị Mỹ T1 14.200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh 20%/năm kể từ ngày 16/9/2022 cho đến này xét xử 27/5/2024 (20 tháng 11 ngày), tuyên bố hợp đồng thuê nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Lê Tấn T, bà Nguyễn Thị Mỹ T1 với bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ T2 được Văn phòng công chứng Phan Văn T3 công chứng số 916, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 16/9/2022 là vô hiệu.

[6] Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T2:

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T1 với bà T2 vô hiệu nên cần phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, bà T1, để cấp lại cho đúng đối tượng nên kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, bà T1 cấp lại cho bà T2 đúng đối tượng. Bà T2 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T2, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, bà T1 cấp lại cho bà T2.

[7] Về hành vi của ông Lê phước Q1 nhân viên Văn phòng C1 nhận hợp đồng từ bà T1 và mang hợp đồng 3.500.000.000 đồng liên hệ cơ quan để làm thủ tục cấp giấy: Xét thấy, hành vi và việc làm của ông Q1 là không đúng mặc dù ông cho rằng với mục đích là chỉ nhằm giảm thuế và để được nhanh chóng hoàn tất thủ tục cho đương sự chứ không có mục đích nào khác. Tuy nhiên, việc làm này có thể ảnh hưởng đến việc thu thuế của Nhà nước và quyền lợi của đương sự. Trường hợp để đảm bảo đúng quy định của pháp luật, Tòa án sẽ kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét.

[8] Về ý kiến phát biểu quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa chuyển hồ sơ sang Cơ quan Điều giải quyết theo quy định:

Xét thấy, trong quá trình giải quyết nếu phát sinh có dấu hiệu tội phạm thì Tòa án chuyển vụ việc kiến nghị. Tuy nhiên, không phải mọi trường hợp Tòa án tạm đình chỉ mà tùy theo đối tượng tranh chấp, chủ thể, hậu quả. Trong vụ án này, Tòa án quyết định tuyên án bởi các lý do:

Nguyên đơn khởi kiện hợp đồng thuê nhà, đòi tiền thuê nhà và trả tài sản, bị đơn phản tố hủy hợp đồng thuê, chuyển nhượng. Tại phiên tòa cả nguyên đơn và bị đơn xác định có việc chuyển nhượng tài sản 14.200.000.000 đồng đúng theo hợp đồng công chứng đã ký kết, bị đơn yêu cầu nhận lại tài sản và trả tiền vay. Nguyên đơn đề nghị nếu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì trả 14.200.000.000 đồng và lãi chậm trả. Giữa nguyên đơn, bị đơn và Văn phòng C1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giá 14.200.000.000 đồng kết luận trưng cầu giám định là đúng. Sau khi nhận chuyển nhượng, thực hiện hợp đồng thuê đã có hợp đồng và lập Vi bằng nên có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền tài sản và cho thuê tài sản.

Do đó, giao dịch các bên là quyền tự định đoạt giữa các chủ thể, đó là giao dịch dân sự. Tuy nhiên, bản chất phát sinh từ quan hệ vay, lãi, chuyển nhượng tài sản, cho thuê lại theo hợp đồng 14.200.000.000 đồng ghi nhận chuyển nhượng đất mà trên đất có vật kiến trúc là nhà ở kiên cố (phòng khám đa khoa), nên bảo vệ quyền lợi của bị đơn tuyên hợp đồng vô hiệu. Bản chất vụ án vay, lãi (mức lãi được xác nhận 3%/tháng không có dấu hiệu cho vay lãi nặng), việc vay chuyển sang hợp đồng chuyển nhượng là cách thức thu hồi và đảm bảo nợ vay, cho thời gian chuộc lại tài sản.

Theo hồ sơ quá trình thu thập chứng cứ có 02 hợp đồng công chứng: hợp đồng giá 14.200.000.000 đồng đã được giám định công nhận chữ ký, chữ viết trong hợp đồng là của bà T2; hợp đồng giá 3.500.000.000 đồng đã được giám định không phải chữ ký, chữ viết trong hợp đồng là của bà T2. Phòng công chứng Phan Văn T3 xác định theo tài liệu lưu trữ không có hợp đồng giá 3.500.000.000 đồng. Ông Q1 là nhân viên Phòng công chứng đã xác định do cá nhân tự nhận làm hợp đồng giá 3.500.000.000 đồng để giảm thuế, việc làm này không được ông T, bà T1, bà T2 cũng như Văn phòng công chứng biết, ông Q1 nhận ủy quyền thực hiện thủ tục hành chính thay ông T, bà T1 trọn gói. Hợp đồng công chứng 3.500.000.000 đồng được ông Q1 thực hiện nộp chuyển tên quyền sở hữu tài sản nên cả 02 đối tượng hợp đồng 14.200.000.000 đồng và 3.500.000.000 đồng đều vô hiệu. Giữa nguyên đơn và bị đơn không có hành vi gian dối đối tượng hợp đồng mua bán chuyển nhượng giá 14.200.000.000 đồng nên Tòa án giải quyết và phân tích hậu quả hợp đồng. Riêng, ông Q1 có dấu hiệu tội phạm sẽ được kiến nghị chuyển Cơ quan điều tra xem xét bằng một vụ việc khác.

[9] Về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Trong quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 14/3/2024. Hiện tại, Tòa án xác định bà T2 có nghĩa vụ trả nợ, nhằm đảm bảo việc thi hành án nên Hội đồng xét xử tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời này.

[10] Đối với số tiền bà Nguyễn Thị Mỹ T1 phải gửi bảo đảm có giá trị là 100.000.000 đồng theo giấy xác nhận phong tỏa ngày 13/3/2024 vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh A, Phòng G. Do bà T2 có nghĩa vụ trả nợ nên ông T, bà T1 được nhận lại số tiền này.

[11] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu chi phí

này. Bị đơn có nộp tiền tạm ứng chi phí giám định, tuy nhiên tại phiên tòa bị đơn không có yêu cầu, tự nguyện chịu nên không đề cập xem xét.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[13] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 116, 117, 124, 131, 132, 407, 463, 466, 468 và Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 34, 37, 147, 157, 165, 217, 218, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tấn T, bà Nguyễn Thị Mỹ T1 yêu cầu bà Nguyễn Thị Lệ T2 trả tiền thuê nhà;

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng thuê, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ T2 phải giao trả lại cho ông T, bà T1 toàn bộ tài sản thuê gồm: 01 căn nhà cùng diện tích đất là 200m^2, thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 18, toạ lạc tại khóm C, phường C, thành phố C do ông Lê Tấn T và bà Nguyễn Thị Mỹ T1 đứng tên;

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ T2, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Lê Tấn T, bà Nguyễn Thị Mỹ T1 với bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ T2 được Văn phòng công chứng Phan Văn T3 công chứng số 916, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 16/9/2022 là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Lệ T2 có trách nhiệm trả cho ông Lê Tấn T, Nguyễn Thị Mỹ T1 số tiền 19.830.000.000 đồng (trong đó vốn gốc là 14.200.000.000 đồng, tiền lãi 4.830.000.000 đồng)

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, mà bị đơn chưa trả số tiền trên, thì còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

- Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyếtáp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 14/3/2024.

- Hủy bỏ biện pháp bảo đảm theo Quyết định 01/2024/QĐ-BPBĐ ngày 13/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc. Bà Nguyễn Thị Mỹ T1 được nhận lại số tiền 100.000.000 đồng theo giấy xác nhận phong tỏa ngày 13/3/2024 vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh A, Phòng G.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, bà T1 cấp lại cho bà T2. Bà T2 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Kiến nghị cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố C xem xét hành vi của ông Lê Phước Q.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Tấn T và bà Nguyễn Thị Mỹ T1 phải chịu 122.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 50.222.000 đồng theo biên lai thu số 0003301 ngày 01/6/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Châu Đốc, nên ông T bà T1 phải nộp thêm 71.778.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Lệ T2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng thời hạn kháng cáo của Văn phòng C1 là 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát TPCĐ (2);
- Tòa án tỉnh An Giang (1);
- Ủy ban nhân dân TPCĐ (1);
- Cơ quan Điều tra Công an TPCĐ (1);
- Thi hành án DS TPCĐ (1);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (1),

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Võ Đại Nam

- Lưu văn phòng (1).