

Bản án số: 511 /2024/DS-PT

Ngày 24 – 12– 2024

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà, đất;
hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và
hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Ninh Quang Thế

Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuý Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 408/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 245/2024/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 309/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Dương Tấn D1, sinh năm 1975;

2. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ cư trú: Số 341, đường Lê Hồng Phong, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông Dương Tấn D1 và bà Nguyễn Thị L1: Ông Tăng Tấn L2, sinh năm 1990; địa chỉ cư trú: Số 190, Quang Trung, khóm 5, phường 5, thành phố C, tỉnh C. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị L1: Bà Du Thị Bột, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Mũi Cà Mau – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1968

Địa chỉ cư trú: Nhà không số, đường L, khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị U: Ông Trần Chi L3, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã H, huyện Nn, tỉnh C (Có mặt).

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

1. Ông Ngô Hồng T1, sinh năm 1966 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Nhà k, khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

2. Chị Ngô Thị Trà M, sinh năm 1993 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Số 180 Tonnel Ave, Jereey City, NJ 07306 thành phố Jereey, Tiểu bang New Jereey, Hoa Kỳ.

3. Chị Ngô Thái Huỳnh, sinh năm 2000 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã P, huyện T, tỉnh C

4. Anh Ngô Thái B, sinh năm 2002 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Nhà không số, đường L, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

5. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín;

Địa chỉ trụ sở: số 164A, Nguyễn T, phường 8, thành phố C ..

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim Thanh – Trưởng phòng kiểm soát rủi ro Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T2, Cà Mau (Vắng mặt).

6. Ông Nguyễn Văn D2, sinh năm 1978 (Vắng mặt);

7. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1975 (Vắng mặt);

8. Anh H Khánh Linh, sinh năm 1995 (Vắng mặt);

9. Chị Lương Thị T3, sinh năm 1997 (Vắng mặt);

10. Anh Quách Trường N, 1997 (Vắng mặt);

11. Anh Phạm Chí T4, sinh năm 1982 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Nhà t, Lê H, khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

12. Chị Trương Thị Bích T5, sinh năm 1991 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Số 114/10, Quang T, khóm 2, phường 5, thành phố C, tỉnh C

..

13. Ông Nguyễn Tấn L5, sinh năm 1987 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Số 232, Nguyễn Đ, khóm 8, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị U, là bị đơn; Ông Ngô Hồng T1, anh Ngô Thái B, chị Ngô Thái Huỳnh, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Đại diện nguyên đơn trình bày:*

Ngày 22/6/2022, ông Dương Tấn D1 và bà Nguyễn Thị L1 (nguyên đơn) có nhận chuyển nhượng của ông Ngô Hồng T1 căn nhà và đất diện tích 305,5m² thửa số 255, tờ bản đồ số 59 tại khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho hộ ông Ngô Hồng T1 (điều chỉnh sang tên cho nguyên đơn ngày 31/10/2022), giá chuyển nhượng 04 tỷ đồng.

Ngày 26/10/2022, nguyên đơn thỏa thuận cho bà Nguyễn Thị U (bị đơn) thuê căn nhà và đất trên, giá thuê 16.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 01 năm. Quá trình thuê nhà, bà U thực hiện đúng thỏa thuận. Từ tháng 7/2023 đến nay bà U không trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn, hợp đồng thuê nhà và đất đã hết hạn. Nay nguyên đơn yêu cầu: Hủy hợp đồng thuê nhà ngày 26/10/2022 giữa nguyên đơn với bà U, buộc bà U di dời tài sản trả lại nhà và đất cho nguyên đơn, đồng thời yêu cầu bà U trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn 64.000.000 đồng (tạm tính đến tháng 10/2023). Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) nguyên đơn đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần (TMCP) Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Cà Mau.

- Theo bị đơn trình bày:

Năm 2004, hộ gia đình của bà Nguyễn Thị U và ông Ngô Hồng T1 được UBND thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 305,5m² thửa số 255, tờ bản đồ số 59 (theo bản đồ 299 là thửa 122, tờ bản đồ số 41) tại khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ gồm có ông Ngô Hồng T1 (chủ hộ), bà Nguyễn Thị U, các con là Ngô Thị Trà M, Ngô Thái Huỳnh và Ngô Thái B.

Bị đơn đã thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Cà Mau. Đến năm 2020 phát sinh nợ xấu, sợ Ngân hàng phát mãi nên ông T1 và bà U có vay của ông D1 và bà L1 số tiền 600.000.000 đồng, lãi 8%/tháng để trả tiền Ngân hàng, bị đơn đóng lãi một thời gian thì không có khả năng trả lãi nữa.

Ngày 28/7/2022, nguyên đơn tính vốn, lãi là 1.800.000.000 đồng và yêu cầu bị đơn làm hợp đồng thế chấp đất trên. Ngày 22/6/2022, nguyên đơn yêu cầu bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho nguyên đơn, được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương. Đến ngày 31/10/2022, nguyên đơn làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn (chỉnh lý trang IV). Ngày 02/10/2022, nguyên đơn yêu cầu bị đơn ký hợp đồng thuê đất. Ngày 10/4/2023, nguyên đơn tiếp tục yêu cầu bị đơn ký giấy thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên ước tính 4.000.000.000 đồng, trong đó nguyên đơn giao cho bị đơn 2.000.000.000 đồng tiền đặt cọc chuộc sổ của Ngân hàng, thực tế bị đơn không nhận tiền của nguyên đơn. Số tiền 2.000.000.000 đồng là tiền gốc và lãi của hợp đồng thế chấp ngày 28/7/2022. Việc chuyển nhượng là giả tạo che đậy hợp đồng vay số tiền gốc là 600.000.000 đồng.

Bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất ngày 02/10/2022, hủy hợp đồng thế chấp tài sản ngày 28/7/2022, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2022 và Giấy thỏa thuận ngày 10/4/2023 giữa ông Ngô Hồng T1 và bà Nguyễn Thị U với ông Dương Tấn D1 và bà Nguyễn Thị L1. Nhà và đất tranh chấp hiện nay ông T1 và bà U đang quản lý, sử dụng. Bị đơn không đồng ý trả tiền thuê nhà 64.000.000 đồng. Lý do thực tế bị đơn không có thuê nhà mà đây là tiền lãi của khoản vay 600.000.000 đồng.

- Đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín trình bày:

Ngày 07/7/2023, ông Dương Tấn D1 và bà Nguyễn Thị L1 ký hợp đồng tín dụng số 202327153704 để vay vốn với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín Cà Mau và sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 202327153704/1 ngày 02/11/2023, sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 202327153704/2 ngày 08/11/2023 để vay 11.000.000.000 đồng, mục đích bổ sung vốn mua bán ô tô, mô tô, phụ tùng xe máy, thu mua thủy hải sản, thời hạn vay 12 tháng. Ngày 09/11/2023, ông D1 và bà L1 ký giấy nhận nợ số LD 2331300511 số tiền 3.050.000.000 đồng, lãi suất 7%/năm. Để đảm bảo khoản vay, ông D1 và bà L1 ký hợp đồng thế chấp tài sản số 202310262200692 ngày 08/11/2023 tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 255, tờ bản đồ số 59, diện tích 305,50m² tại khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau do ông Dương Tấn D1 và bà Nguyễn Thị L1 đứng tên.

Nay ông D1 và bà L1 tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị U đã vi phạm mục 1 các điều khoản chung của hợp đồng tín dụng và khoản 1 Điều 6 của hợp đồng thế chấp. Do đó Ngân hàng yêu cầu ông D1 và bà L1 thanh toán cho Ngân hàng tính đến ngày 02/5/2024 là 2.565.160.000 đồng, nợ gốc là 2.550.000.000 đồng, lãi 15.160.000 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng. Trường hợp ông D1 và bà L1 không trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu của phía bị đơn là yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 202310262200692 ngày 08/11/2023 giữa Ngân hàng với ông D1 và bà L1 thì Ngân hàng không đồng ý. Lý do tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo pháp luật.

- Theo chị Ngô Thị Trà M trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 203572 do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 07/4/2004 là cấp cho hộ ông Ngô Hồng T1, do ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông D1 và bà L1 nhưng các thành viên của hộ gồm ông T1 là bà Nguyễn Thị U, Ngô Thị Trà M, Ngô Thái Huỳnh và Ngô Thái B không biết, không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng là không đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng, chị M đang sinh sống tại Mỹ, không có mặt tại Việt Nam.

Chị M yêu cầu Hủy hợp đồng thuê đất ngày 02/10/2022, Hủy hợp đồng thế chấp tài sản ngày 28/7/2022, Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2022 và Giấy thỏa thuận ngày 10/4/2023 giữa ông Ngô Hồng T1 và bà Nguyễn Thị U với ông Dương Tấn D1 và bà Nguyễn Thị L1. Chị M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

- Theo chị Ngô Thái Huỳnh và anh Ngô Thái B trình bày:

Chị H và anh B thống nhất với ý kiến của chị Ngô Thị Trà M. Chị H và anh B yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt cho đến khi kết thúc vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 245/2024/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Tấn D1 và bà Nguyễn Thị L1. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị U phải di dời trả lại nhà và đất 305,50m² theo đo đạc thực tế 306,4m² thuộc thửa số 255, tờ bản đồ số 59 (nay là thửa số 192, thuộc thửa 122 tờ bản đồ 41) tại khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị U phải thanh toán tiền thuê nhà đất cho nguyên đơn 208.000.000 đồng (Hai trăm lẻ tám triệu đồng).

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T2 về việc buộc ông Dương Tấn D1 và bà Nguyễn Thị L1 thanh toán cho Ngân hàng 2.565.160.000 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Ngô Hồng T1 và bà Nguyễn Thị U về việc hủy hợp đồng thuê đất ngày 02/10/2022 giữa nguyên đơn với bị đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2022 giữa ông Ngô Hồng T1 và bà Nguyễn Thị U với ông Dương Tấn D1 và bà Nguyễn Thị L1, hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 202310262200692 ngày 08/11/2023 giữa ông Dương Tấn D1 và bà Nguyễn Thị L1 với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T2 đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 255, tờ bản đồ số 59, diện tích 305,5m² tại khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Ngày 28/8/2024, bà Nguyễn Thị U, ông Ngô Hồng T1, anh Ngô Thái B, chị Ngô Thái Huỳnh có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị U giữ nguyên kháng cáo. Ông Ngô Hồng T1, anh Ngô Thái B, chị Ngô Thái Huỳnh có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông L3 phát biểu: Việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) từ Hộ ông Ngô Hồng T1 sang ông Ngô Hồng T1 là không đúng quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi các thành viên của hộ. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ và báo cáo số 132 ngày 08/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau để làm căn cứ giải quyết vụ án là không đúng pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn với ông T1 là giả tạo để che đậy giao dịch khác. Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để đánh giá sự thật khách quan của vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu chứng cứ, trường hợp cấp phúc thẩm không khắc phục được thì đề nghị huỷ án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Luật sư Bọt phát biểu: Bị đơn không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ để chứng minh bị đơn vay tiền của nguyên đơn nhưng lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Việc điều chỉnh Giấy chứng nhận QSDĐ từ hộ ông Ngô Hồng T1 sang ông Ngô Hồng T1 bắt buộc ông T1 phải biết. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà U, ông T1, chị H, anh B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông L2 phát biểu: Thống nhất với ý kiến phát biểu của Luật sư Bọt.

Chị Trần không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị U, ông Ngô Hồng T1, anh Ngô Thái B, chị Ngô Thái Huỳnh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị U, ông Ngô Hồng T1, anh Ngô Thái B, chị Ngô Thái Huỳnh, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Nguồn gốc đất tranh chấp do ông Ngô Hồng T1 nhận chuyển nhượng của ông Lê Lương Minh và bà Nguyễn Hạnh Thi vào ngày 25/3/2004, hợp đồng được xác lập và xác nhận tại Ủy ban nhân dân phường 8, thành phố Cà Mau. Ngày 07/4/2004, Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 203572 diện tích 305,5m² thửa số 255, tờ bản đồ số 59 tại khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho hộ ông Ngô Hồng T1; đến ngày 20/6/2022 được đính chính cấp cho ông, bà Ngô Hồng T1. Tại Báo cáo số 132/BC-NCVPĐKĐĐ ngày 08/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau xác định: *“Việc đính chính từ Hộ ông (bà) thành ông bà căn cứ thực hiện theo Thông báo số 119/TB-STNMT ngày 04/4/2018 thông báo ý kiến kết luận của Giám đốc Sở tài nguyên và Môi trường...vì vậy trường hợp hồ sơ lưu thể hiện cá nhân nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho thì thực hiện đính chính lại thành ông (bà). Về trình tự thủ tục và thành phần hồ sơ theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 86 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ..”*. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ngô Hồng T1 thể hiện cá nhân ông Ngô Hồng T1 nhận chuyển nhượng của ông Lê Minh Lương và bà Nguyễn Hạnh Thi và cá nhân ông T1 kê khai đăng ký. Ngày 20/6/2022, Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau xác nhận nội dung hộ ông (bà) Ngô Hồng T1 có sai sót, được đính chính lại là “ông (bà) Ngô Hồng T1” theo biên bản kiểm tra ngày 17/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau. Như vậy, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau thực hiện đính chính từ hộ sang cá nhân ông Ngô Hồng T1 là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Hơn nữa, sau khi đính chính từ hộ sang cá nhân thì gia đình ông Ngô Hồng T1 không ai có ý kiến phản đối hay khiếu nại gì. Ngày 22/6/2022, ông T1 và bà U ký hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn phân đất diện tích 305,5m² thửa số 255, tờ bản đồ số 59 được Công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013. Ngày 31/10/2022 nguyên đơn đã đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền, chỉnh lý trang IV cho nguyên đơn là tuân thủ quy định về hình thức. Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng không vi phạm điều cấm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà U với nguyên đơn là đã phát sinh hiệu lực pháp luật nên các bên phải thực hiện. Người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng UBND thành phố Cà Mau cấp đất cho hộ nhưng đính chính từ hộ sang cá nhân là vi phạm quy định của pháp luật, ông T1 không biết việc đính chính từ Hộ sang ông T1, là không có căn cứ.

[2] Đối với giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định giá trị trên hợp đồng là 150.000.000 đồng nhằm

đề “tránh thuế”. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn cũng thừa nhận giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 4.000.000.000 đồng, nhưng cho rằng bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn là hợp đồng giả cách để che đậy hợp đồng vay, vì năm 2020 ông T1 và bà U vay của nguyên đơn 600.000.000 đồng, lãi 8%/tháng, đến ngày 27/8/2022 nguyên đơn tính lãi cộng vốn là 1.800.000.000 đồng và buộc ông T1 và bà U ký hợp đồng thế chấp. Ngày 22/6/2022 nguyên đơn yêu cầu bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho nguyên đơn và được chỉnh lý trang IV ngày 31/10/2022. Đến ngày 10/4/2023 nguyên đơn tiếp tục yêu cầu bị đơn ký Giấy thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên là 4.000.000.000 đồng, trong đó nguyên đơn giao cho bị đơn 2.000.000.000 đồng tiền đặt cọc chuộc sổ Ngân hàng, thực tế bị đơn không nhận tiền chuyển nhượng của nguyên đơn. Xét lời trình bày của người đại diện hợp pháp của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, mặc dù nguyên đơn không cung cấp giấy tờ chứng minh việc giao nhận tiền nhưng giá trị chuyển nhượng các bên thống nhất là 4.000.000.000 đồng, ông T1 và bà U đã nhận tiền tại nhà của nguyên đơn có sự chứng kiến của ông Nguyễn Tấn L5 và ông Phan Hoài Vũ. Theo ông Vũ xác định “..Ông T1 và bà U đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà, đất cho ông D1 và bà L1, ông có chứng kiến việc bàn giao”. Đồng thời ông Vũ cam kết lời trình bày của mình là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Hơn nữa, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà U tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà đất của nguyên đơn. Phía bị đơn cho rằng ông T1 và bà U vay của nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng, lãi 8%/tháng; các bên ký hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo để che đậy hợp đồng vay, bị đơn không có nhận tiền của nguyên đơn, nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh, nên không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Đối với hợp đồng thế chấp tài sản ngày 28/7/2022 thể hiện: Ông T1, bà U thế chấp căn nhà và thửa đất số 122/581.1 cho nguyên đơn với số tiền 1.800.000.000 đồng, có ông Phan Hoài Vũ chứng kiến. Theo ông Vũ thì thửa số 122 do ông Lê Minh Nhân đứng tên tổng diện tích 681,1m² là em chòng thứ bảy của bà U, thửa này giáp ranh với nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng của ông T1 và bà U ngày 22/6/2022. Lời trình bày của ông Vũ là phù hợp với bản đồ 2009 kèm theo Văn bản phúc đáp số 13 ngày 20/8/2024 của Chi nhánh Công ty TNHH Tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ Tân Cường tại Cà Mau là thửa 122 do ông Lê Thanh Nhân đứng tên (nay thửa 251). Đối với Giấy thỏa thuận về việc chuyển nhượng tài sản ngày 10/4/2023 thể hiện ông T1 và bà U chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa số 122, tờ bản đồ số 41, diện tích 305,5m²... ông T1 và bà U đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý trang IV vào tháng 5/2015. Tại Báo cáo số 132 ngày 08/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau xác định thửa số 251 và 255, tờ bản đồ số 59 (theo bản đồ 1998) nay đều thuộc thửa số 122 tờ bản đồ số 41 (theo bản đồ 2009). Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông (bà) Lê Thanh Nhân diện tích 305,50m² là thửa 251, tờ bản đồ 59 được chỉnh lý trang IV cho ông T1 và bà U vào tháng 5/2015 so với tài sản chuyển nhượng trong Giấy thỏa thuận ngày 10/4/2023 là cùng một thửa. Như vậy, hợp đồng thế chấp tài sản 28/7/2022 và Giấy thỏa thuận ngày 10/4/2023 mà người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày là thửa đất khác (thửa 251, tờ bản đồ số 59 nay là thửa số

122, tờ bản đồ 41), đang được Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau giải quyết lại trong vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn ông Nguyễn Tấn L5 với bị đơn ông Ngô Hồng T1 và bà Nguyễn Thị U. Do đó, bị đơn phản tố yêu cầu Hủy hợp đồng thế chấp tài sản ngày 28/7/2022 và Hủy Giấy thỏa thuận ngày 10/4/2023 giữa ông Ngô Hồng T1 và bà Nguyễn Thị U với ông Dương Tấn D1 và bà Nguyễn Thị L1 là không liên trong vụ án mà nguyên đơn khởi kiện.

[4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn kiện bị đơn di dời tài sản trả lại nhà và đất cho nguyên đơn, xét về hình thức hợp đồng thuê nhà, đất được xác lập giữa nguyên đơn với bị đơn ngày 02/10/2022 âm lịch (nhằm ngày 26/10/2022 dương lịch) là phù hợp với quy định tại Điều 121 Luật nhà ở năm 2014. Về nội dung của hợp đồng thuê nhà, đất diện tích 305,5m² thửa số 255, tờ bản đồ số 59 tại khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, thời hạn 01 năm kể từ ngày 02/10/2022 âm đến ngày 02/10/2023 âm, giá thuê mỗi tháng 16.000.000 đồng, trả hàng tháng vào ngày cuối tháng là có thực tế, có chứng kiến của ông Phan Hoài Vũ và ông Toàn (là cháu của bị đơn). Người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định đúng là chữ ký của bị đơn trong hợp đồng. Tại biên bản hòa giải ngày 07/12/2023, người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng bị đơn không có thuê nhà, tiền thuê nhà 64.000.000 đồng là tiền lãi của khoản vay 600.000.000 đồng mà bị đơn đã vay năm 2020, lãi suất 08%/tháng nhưng không có chứng cứ chứng minh, nguyên đơn không thừa nhận. Hợp đồng thuê nhà giữa các bên đã hết hạn ngày 14/11/2023 dl. Như vậy, hợp đồng thuê nhà, đất do các bên xác lập là tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên các bên có trách nhiệm thực hiện. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà từ tháng 7/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là 13 tháng với số tiền 208.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Đối với yêu cầu của bị đơn về việc hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 202310262200692 ngày 08/11/2023 giữa ông D1 và bà L1 với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T2 đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 255, tờ bản đồ số 59, diện tích 305,5m², xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với ông T1 và bà U được xác lập ngày 22/6/2022 đã phát sinh hiệu lực pháp luật, nên nguyên đơn đã dùng tài sản này thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền, tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo pháp luật. Do đó bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản giữa nguyên đơn với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T2 ngày 08/11/2023 là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Từ nhận định trên, xét thấy bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo bà Nguyễn Thị U, ông Ngô Hồng T1, anh Ngô Thái B, chị Ngô Thái Huỳnh, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa là phù hợp.

[7] Đối với ý kiến tranh luận của đại diện bị đơn đề nghị ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu chứng cứ, trường hợp không khắc phục được thì hủy bản án sơ thẩm, là không có cơ sở để chấp nhận.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Thị U, ông Ngô Hồng T1, anh Ngô Thái B, chị Ngô Thái Huỳnh phải chịu theo quy định.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị U, ông Ngô Hồng T1, anh Ngô Thái B, chị Ngô Thái Huỳnh.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 245/2024/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Tấn D1 và bà Nguyễn Thị L1.

Buộc bà Nguyễn Thị U phải di dời tài sản trả lại nhà và đất diện tích 305,50m² (theo đo đạc thực tế diện tích 306,4m²) thuộc thửa số 255, tờ bản đồ số 59 (nay là thửa số 192, thuộc thửa 122 tờ bản đồ 41) tại khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho ông Dương Tấn D1 và bà Nguyễn Thị L1.

Buộc bà Nguyễn Thị U phải thanh toán tiền thuê nhà đất cho ông Dương Tấn D1 và bà Nguyễn Thị L1 số tiền 208.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông D1, bà L1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng bà U còn phải chịu thêm 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.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín về việc buộc ông Dương Tấn D1 và bà Nguyễn Thị L1 thanh toán cho Ngân hàng 2.565.160.000 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Ngô Hồng T1 và bà Nguyễn Thị U về việc hủy hợp đồng thuê đất ngày 02/10/2022 giữa ông Dương Tấn D1, bà Nguyễn Thị L1 với bà Nguyễn Thị U; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2022 giữa ông Ngô Hồng T1, bà Nguyễn Thị U với ông Dương Tấn D1, bà Nguyễn Thị L1; hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 202310262200692 ngày 08/11/2023 giữa ông Dương Tấn D1, bà Nguyễn Thị L1 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 255, tờ bản đồ số 59, diện tích 305,5m² tại khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Chi phí tố tụng: Ông Ngô Hồng T1 và bà Nguyễn Thị U phải chịu chi phí đo đạc và chi phí thẩm định giá là 23.344.000 đồng (đã nộp xong).

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị U phải chịu 5.400.000 đồng. Ngày 28/11/2023, ông Ngô Hồng T1 và bà U đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007715 của Chi

cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ, bà U còn phải nộp tiếp 5.100.000 đồng.

Ông Dương Tấn D1, bà Nguyễn Thị L1 không phải chịu. Ngày 15/11/2023, ông D1 và bà U đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007618 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín không phải chịu. Ngày 17/4/2024, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín đã dự nộp 41.501.000 đồng theo biên lai thu số 0008437 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị U, ông Ngô Hồng T1, anh Ngô Thái B, chị Ngô Thái Huỳnh mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ngày 28/8/2024, bà U, ông T1, anh B, chị H mỗi người đã dự nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0009240, 0009241, 0009242, 0009243 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thành Lập