

Bản án số: 248 /2025/DS-PT

Ngày: 16-7-2025

V/v “*Tranh chấp HĐCNQSDĐ*;

HĐ thuê tài sản; Hợp đồng vay tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nhung

Các Thẩm phán:

Ông Trần Vĩnh Yên

Bà Trương Thị Thảo

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 191/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 5 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản*”.

Do Bản án sơ thẩm số: 198/2024/DS-ST ngày 27-12-2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 202/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Võ Hoàng D, sinh năm 1975.

Địa chỉ: A, khu phố C, phường T, thành phố B, (nay là phường T) tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1996 (có mặt).

Địa chỉ: Công ty L – đường N, tổ B, khu phố D, phường Q, thành phố B, (nay là phường T) tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 02/3/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Võ Hoàng D: Ông Nguyễn Như T – Luật sư thuộc Công ty L – Đoàn luật sư tỉnh Đ (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị T1, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ A, khu K, thị trấn L, huyện L, (nay là xã L) tỉnh Đồng Nai.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Dương Thúy H1, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: A, khu phố E, phường T, thành phố B, (nay là phường T) tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Cao Xuân H2, sinh năm 1968 (có mặt).

3. Chị Cao Thị Thanh H3, sinh năm 2002 (có mặt).

4. Cháu Cao Thị Thanh T2, sinh năm 2012.

Người đại diện hợp pháp cho cháu T2: Bà Lê Thị T1, ông Cao Xuân H2.

5. Bà Lê Thị K, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ A, khu K, thị trấn L, huyện L, (nay là xã L) tỉnh Đồng Nai.

6. Văn phòng C (vắng mặt).

Địa chỉ: Quốc lộ E, ấp Đ, xã L, huyện L, (nay là xã L) tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Võ Hoàng D; bị đơn bà Lê Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện đề ngày 15 tháng 3 năm 2023, đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 13 tháng 5 năm 2024 của nguyên đơn ông Võ Hoàng D và quá trình tố tụng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc H trình bày:*

Ngày 03 tháng 10 năm 2012, bà Lê Thị T1 có chuyển nhượng cho ông Võ Hoàng D quyền sử dụng tại thửa đất số 31 tờ bản đồ số 25, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C chứng nhận ngày 03 tháng 10 năm 2012, số chứng nhận 5235/2012, quyển số 12/2012 TP/CC-SCC/HĐGD). Giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, cách thức thanh toán bằng tiền mặt. Sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông D đã giao cho bà T1 toàn bộ số tiền chuyển nhượng nêu trên. Việc giao tiền có ghi vào trang 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2012. Do hợp đồng được lập thành nhiều bản nhưng bà T1 chỉ ghi nội dung đã nhận số tiền 150.000.000 đồng tiền chuyển nhượng vào 01 bản, thời điểm khởi kiện do bị thất lạc nên ông D chỉ nộp cho Tòa án bản hợp đồng không có thể hiện nội dung bà T1 nhận tiền. Sau này mới tìm thấy nên ngày 09/5/2024 nguyên đơn đã nộp bản chính hợp đồng có chữ viết của bà T1 xác nhận về việc đã nhận đủ số tiền 150.000.000 đồng cho Tòa án.

Sau khi chuyển nhượng cho ông D, do chưa có nhà mới để chuyển đi nên bà T1 có nói với ông D là muốn thuê lại nhà đất nêu trên. Chính vì thế, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao tiền chuyển nhượng, các bên không lập biên bản bàn giao nhà mà thống nhất ký luôn hợp đồng thuê nhà ở.

Ngày 04 tháng 10 năm 2012, ông D và bà T1 có ký Hợp đồng thuê nhà ở đối với nhà, đất thuộc thửa đất 31 tờ bản đồ 25, tại thị trấn L, huyện L, tỉnh

Đồng Nai, giá thuê là 700.000 đồng/tháng. Mặc dù trong hợp đồng không thể hiện rõ thời hạn thuê, tuy nhiên, theo như xác nhận của ông Cao Xuân H2 (chồng ngoại hôn) của bà T1 ở mặt sau của tờ Hợp đồng thuê thì thời hạn thuê là 06 tháng.

Trong thời hạn thuê, bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê, cụ thể, bà T1 đã không thanh toán đầy đủ tiền thuê theo quy định tại hợp đồng. Đồng thời, vì có nhu cầu lấy lại nhà, đất cho thuê, ông D đã nhiều lần yêu cầu bà T1 trả lại nhà, đất nhưng bà T1 vẫn không thực hiện.

Nhận thấy hành vi của bà T1 là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của Hợp đồng thuê nhà ở mà các bên đã ký kết, dẫn đến mục đích ký kết hợp đồng không đạt được. Do đó, nay ông D yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xem xét, giải quyết:

Thứ nhất: Tuyên hủy Hợp đồng cho thuê nhà ở ký ngày 04/10/2012 giữa ông Võ Hoàng D và bà Lê Thị T1 đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ 25, tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai;

Thứ hai: Buộc bà Lê Thị T1 phải trả lại cho ông Võ Hoàng D tài sản thuê là nhà, đất thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai;

Thứ ba: Buộc bà Lê Thị T1 thanh toán cho ông D số tiền thuê tạm tính từ ngày 04/10/2012 đến ngày xét xử 27/12/2024 là 102.736.667 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bà T1 phía nguyên đơn không đồng ý, bởi vì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà T1 hoàn toàn hợp pháp. Chủ thể giao kết có đủ năng lực hành vi dân sự; các bên hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của việc chuyển nhượng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, đồng thời hợp đồng được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Do đó đề nghị Tòa án nhân dân huyện Long Thành bác toàn yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đối với lời khai của bà T1 cho rằng vào tháng 09/2012 bà T1 có nhờ bà Lê Thị Ngọc T3 dẫn đi gặp ông D để vay số tiền 150.000.000 đồng và đến ngày 03/10/2012 ông D yêu cầu bà T1 phải ký hợp đồng vay tiền bằng giấy tay và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản nợ vay này là hoàn toàn không đúng. Ông D xác định không ký bất cứ hợp đồng vay nào với bà T1.

Đối với giấy chứng nhận nộp tiền ghi ngày 23/01/2013 do bà T1 cung cấp cho Tòa án thể hiện bà T1 có chuyển cho bà Trần Thị Kim H4 số tiền 700.000 đồng và bà T1 cho rằng đây là số tiền mà bà T1 chuyển tiền đóng lãi cho ông D. Phía nguyên đơn không đồng ý với lời khai của bà T1 bởi vì giữa ông D và bà T1 không có bất cứ hợp đồng vay tiền nào, do đó đây không phải là tiền bà T1 đóng lãi cho ông D mà có thể là số tiền mà bà T1 trả tiền thuê nhà cho ông D vì

số tiền trong biên lai vừa khớp với số tiền thuê nhà hàng tháng mà các bên thỏa thuận. Lý do bà T1 không chuyển cho ông D mà lại chuyển bà Trần Thị Kim H4 là bởi vì tại thời điểm đó ông D không có số tài khoản nên có thể ông D đã nhờ bà H4 (em dâu của ông D) nhận đủ tiền thuê nhà từ bà T1.

Phía nguyên đơn đồng ý với bản đồ hiện trạng thửa đất và chứng thư thẩm định giá không yêu cầu đo đạc, thẩm định lại.

- *Bị đơn bà Lê Thị T1 trình bày:*

Bà và ông Cao Xuân H2 sống chung như vợ chồng với nhau từ năm 1998 nhưng không đăng ký kết hôn. Về nguồn gốc phần đất diện tích 127m² thuộc thửa 31, tờ bản đồ số 25 thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai là do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông Trần Ưu Đ vào 2003. Đến ngày 29/01/2011 được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BD 527064 đứng tên bà Lê Thị T1. Bà xác định phần đất nêu trên là tài sản chung của bà và ông H2. Do thời điểm đó ông H2 chưa có hộ khẩu ở L nên bà đứng ra làm giấy tờ và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng giữa tháng 9 năm 2012 do cần vốn để làm ăn nên bà có liên hệ với bà Lê Thị Ngọc T3 ở tổ A, khu P, thị trấn L để nhờ tìm người vay tiền. Sau đó bà T3 có dẫn bà lên B gặp ông Võ Hoàng D để hỏi vay tiền. Sau khi trao đổi thì phía ông D đồng ý cho bà vay số tiền 150.000.000 đồng nhưng với điều kiện phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau mấy lần đi ký ở các Văn phòng công chứng ở trên B cũng như Phòng C1 tỉnh Đồng Nai nhưng các phòng công chứng không đồng ý ký bởi lý do không có giấy độc thân và không có chồng tham gia ký hợp đồng.

Đến khoảng 14 giờ ngày 03/10/2012 ông D có điện thoại cho bà nói bà xuống Văn phòng C để ký hợp đồng. Sau đó bà T3 chở bà xuống văn phòng C, chồng bà là Cao Xuân H2 không đi theo. Khi tới nơi bà gặp ông D, tại đây ông D đồng ý cho bà vay số tiền 150.000.000 đồng với mức lãi suất là 6%/tháng, đóng tiền vào ngày 03 dương lịch hàng tháng nếu quá ngày 03 thì phải đóng thêm 1.000.000 đồng, không thỏa thuận thời gian trả. Việc vay tiền có lập giấy vay tiền bằng giấy tay và ông D yêu cầu bà phải lăn tay trong giấy vay tiền này, ông D là người giữ bản chính giấy vay tiền này và không có đưa cho bà bản nào. Ngoài ra ông D còn yêu cầu bà phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối phần đất diện tích 127 m² thuộc thửa 31, tờ bản đồ số 25 thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Ông D nói mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nhằm đảm bảo cho việc vay tiền.

Tại Văn phòng C ông D có nói là do bà không cung cấp được giấy xác nhận độc thân nên ông D phải lo tiền công chứng là 3.000.000 đồng, ngoài ra sẽ trừ đi 10% tiền hoa hồng là 15.000.000 đồng, 9.000.000 đồng trả tiền lãi tháng đầu tiên. Tổng số tiền bà thực nhận là 123.000.000 đồng. Cũng trong ngày hôm

đó ông D còn yêu cầu bà phải ký 01 hợp đồng thuê nhà ở bằng giấy tay. Bà có yêu cầu ông D đưa cho bà 01 bản giấy vay tiền nhưng ông D không đưa và nói việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là hình thức thôi nếu hàng tháng bà đóng đủ 9.000.000 đồng thì ông sẽ không lấy nhà của bà đâu.

Thời điểm xuống Văn phòng C để ký hợp đồng vay tiền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D thì bà chỉ đưa cho bà Lê Thị Ngọc T3 01 bản chính giấy chứng minh nhân dân, 01 bản chính sổ hộ khẩu và 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngoài ra bà không cung cấp cho Văn phòng C bất cứ giấy tờ nào khác. Đối với đơn xin xác nhận tình trạng tài sản ngày 28/9/2012; Giấy xác nhận tài sản riêng ngày 15/11/2010; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân ngày 28/9/2012 do Văn phòng C cung cấp cho Tòa án thì bà xác định các giấy tờ này bà làm vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải làm để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà cũng chưa bao giờ cung cấp các giấy tờ này cho Văn phòng C.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay mỗi tháng bà đều đóng 9.000.000 đồng cho ông D, có khi ông D cho người xuống nhà lấy, có khi bà chuyển khoản cho số tài khoản của bà Trần Thị Kim H4. Việc bà trả tiền lãi hàng tháng không lập giấy tờ gì nên bà cũng không nhớ bà đã đóng tiền lãi được bao nhiêu tháng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 03/10/2012 do phía nguyên đơn cung cấp cho tòa án. Trong đó tại trang 3 thể hiện nội dung bà đã nhận đủ số tiền 150.000.000 đồng. Bà xác định chữ viết đó là của bà, tuy nhiên không phải do bà viết vào ngày 03/10/2012 tại Văn phòng C như phía đại diện nguyên đơn trình bày. Bà xác định nội dung này do ông D cho giang hồ xuống nhà bà đánh đập và bắt bà ký vào khoảng năm 2015 do thời điểm đó bà không đóng được lãi.

Đối với giấy chứng nhận nộp tiền ghi ngày 23/01/2013 do bà cung cấp cho Tòa án thể hiện bà có chuyển cho bà Trần Thị Kim H4 số tiền 700.000 đồng, bà xác định đây là số tiền bà chuyển tiền lãi cho ông D. Số tài khoản nêu trên là do người của ông D đưa cho bà và đe dọa ép bà phải chuyển. Thời điểm đó do bà không khả năng đóng tiền lãi hàng nên phía ông D yêu cầu bà phải đóng tiền lãi ngày, mỗi ngày 300.000 đồng, nếu ngày đó không đóng thì ngày hôm sau sẽ đóng 400.000 đồng. Do đó trong giấy chứng nhận nộp tiền mới thể hiện bà chuyển số tiền 700.000 đồng cho bà H4.

Nay bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hoàng D, bởi vì bà chỉ vay tiền của ông D chứ bà không chuyển nhượng nhà đất hay thuê nhà gì với ông D.

Bà có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Thứ nhất: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết tại Văn phòng C vào ngày 03/10/2012 giữa bà và ông Võ Hoàng D đối với thửa

đất số 31, tờ bản đồ số 25, diện tích 127m², tọa lạc tại khu K, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu do có sự giả tạo.

Thứ hai: Yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Bà sẽ trả lại cho ông D số tiền gốc đã vay là 150.000.000 đồng.

Do hiện nay ông D đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng từ tên bà sang tên ông D nên bà không yêu cầu ông D phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nữa. Sau này nếu được Tòa án chấp nhận bà sẽ đi làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà.

Bà đồng ý với bản đồ hiện trạng thửa đất và chứng thư thẩm định giá không yêu cầu đo đạc, thẩm định lại.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Xuân H2 trình bày:*

Ông và bà T1 là vợ chồng (không đăng ký kết hôn), ông và bà T1 sống chung với nhau từ năm 1998 và có 02 con chung. Từ trước đến nay ông không gặp hay ký bất cứ hợp đồng gì với ông Võ Hoàng D. Đối với phần đất diện tích 127m² thuộc thửa 31, tờ bản đồ số 25 thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Trần Hữu Đ vào 2003. Đến ngày 29/01/2011 được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BD 527064 đứng tên vợ ông Lê Thị T1. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/10/2012 giữa bà T1 và ông D thì ông hoàn toàn không biết. Ông xác định từ trước đến nay vợ chồng ông không hề bán nhà đất. Sau này khi người của ông D xuống đòi tiền và ép ông phải ký tên, lăn tay vào hợp đồng thuê nhà ở thì ông mới biết bà T1 vay tiền của ông D và ông D buộc bà T1 phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin.

Nay ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án: Tuyên hủy Hợp đồng cho thuê nhà ở ký ngày 04/10/2012 giữa ông Võ Hoàng D và bà Lê Thị T1 đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ 25, tại thị trấn L, huyện L thì ông đồng ý. Còn đối với yêu cầu về việc buộc bà Lê Thị T1 phải trả lại cho ông Võ Hoàng D tài sản thuê là nhà, đất thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai; Buộc bà Lê Thị T1 thanh toán cho ông D số tiền thuê tạm tính từ ngày 04/10/2012 đến ngày xét xử 27/12/2024 là 102.736.667 đồng, ông không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông D, bởi vì vợ chồng ông không hề bán nhà hay thuê nhà gì của ông D.

Ông thống nhất với các yêu cầu phản tố của vợ ông bà Lê Thị T1, trong vụ án này ông không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu gì khác. Ông đồng ý với bản đồ hiện trạng thửa đất và chứng thư thẩm định giá.

- *Tại bản tường trình ngày 16/5/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thúy H1 trình bày:*

Bà và ông Võ Hoàng D là vợ chồng, trong thời kỳ hôn nhân chồng bà có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị T1 toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa 31, tờ bản đồ số 25, diện tích 127m² tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C chứng nhận ngày 03 tháng 10 năm 2012, số chứng nhận 5235/2012, quyền số 12/2012 TP/CC-SCC/HĐGD). Giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Mặc dù là tài sản chung của vợ chồng nhưng vợ chồng bà thống nhất để ông D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2012 vợ chồng bà có cho bà Lê Thị T1 thuê nhà, đất tại thửa đất nêu trên để ở. Tuy nhiên khi hết thời hạn thuê, bà T1 không chịu trả lại nhà đất cho vợ chồng bà. Mặc dù đã nhiều lần liên hệ để yêu cầu bà T1 trả lại nhà, đất nhưng bà T1 không hợp tác.

Bà xác định quyền sử dụng đất thuộc thửa 31, tờ bản đồ số 25, diện tích 127m² tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai là tài sản chung của bà và ông D. Do đó bà hoàn toàn đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông D, bà không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Cao Thị Thanh H3 trình bày:

Chị là con của bà T1, ông H2, hiện nay chị đang sinh sống cùng bà T1, ông H2 tại phần đất và nhà căn nhà thuộc thửa 31, tờ bản đồ số 25, diện tích 127 m² tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Phần đất và nhà nêu trên là do cha và mẹ chị tạo dựng chị không có đóng góp gì. Liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên thì chị xác định việc này là không đúng. Bởi vì nếu mua bán nhà thì cả gia đình đều phải biết nhưng ở đây ngoài ông D và mẹ của chị là bà T1 ra thì không ai biết cả. Thời gian trước đây có rất nhiều người cứ nửa đêm xuống nhà đánh đập mẹ chị yêu cầu trả tiền nợ nếu không trả được sẽ lấy nhà.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì chị không đồng ý. Chị thống nhất với yêu cầu phản tố của mẹ chị. Chị không có yêu cầu khởi kiện độc lập gì trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị K trình bày:

Bà là chị gái của bà Lê Thị T1, hiện nay bà đang sống cùng gia đình bà T1 tại phần đất diện tích 127 m² thuộc thửa 31, tờ bản đồ số 25 thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 03/10/2012 và hợp đồng thuê nhà ở ngày 04/10/2012 thì bà không biết gì, bởi vì bà mới vào sống cùng với gia đình bà T1 khoảng mấy tháng nay.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày tại văn bản số 07/2024-CV/VPCC.AH ngày 20 tháng 3 năm 2024:

Ngày 03/10/2012 Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5235/2012, quyền số 12/2012 TP/SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Võ Hoàng D đối với phần đất diện tích 127 m² thuộc thửa 31, tờ bản đồ số 25 thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này là 150.000.000 đồng; phương thức thanh toán: Tiền mặt; việc thanh toán số tiền nêu trên do các bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Đối chiếu với các hồ sơ lưu trữ nêu trên tại Văn phòng C xác nhận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung nêu trên được thực hiện đúng quy trình, đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật về Công chứng và các quy định pháp luật liên quan. Tại thời điểm công chứng thửa đất nêu trên đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

Văn phòng C xin vắng mặt trong buổi làm việc, các phiên họp, phiên hòa giải, phiên xét xử trong vụ án nêu trên.

Tại Bản án số:198/2024/DS-ST ngày 27-12-2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai đã căn cứ Điều 122, 124, 128, 129, 137, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 27, 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; 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 Tòa án.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê nhà ở ký ngày 04/10/2012 giữa ông Võ Hoàng D và bà Lê Thị T1.

Tuyên hủy hợp đồng cho thuê nhà ở ký ngày 04/10/2012 giữa ông Võ Hoàng D và bà Lê Thị T1 đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 25, tại thị trấn L, huyện L.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Hoàng D về việc buộc bà Lê Thị T1 phải trả lại tài sản thuê là nhà, đất thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai và yêu cầu buộc bà Lê Thị T1 thanh toán cho ông D số tiền thuê tạm tính từ ngày 04/10/2012 đến ngày 27/12/2024 là 102.736.667 đồng.

2. Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

2.1 Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với nguyên đơn ông Võ Hoàng D.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số chứng nhận 5235/2012, quyển số 12/2012 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2012 của Văn phòng C giữa bà Lê Thị T1 với ông Võ Hoàng D là vô hiệu.

2.2 Buộc bà Lê Thị T1 phải trả lại cho ông Võ Hoàng D số tiền đã nhận là 150.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là 651.600.000 đồng. Tổng cộng bà T1 phải thanh toán cho ông D số tiền 801.600.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31/12/2024, bà Lê Thị T1 kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng Tòa án phúc thẩm tuyên buộc bà trả cho ông H 150.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường thiệt hại; ngày 09/01/2025 ông Võ Hoàng D kháng cáo đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng quy định, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Võ Hoàng D; bà Lê Thị T1 làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Ông Võ Hoàng D kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/10/2012 giữa bà Lê Thị T1 và ông Võ Hoàng D:

Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản và được Văn phòng C chứng nhận vào ngày 03/10/2012, số chứng nhận 5235/2012, quyền số 12/2012 TP/CC-SCC/HĐGD.

Về nội dung của hợp đồng: Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L1 cung cấp thể hiện, phần đất diện tích 127m² thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc do ông Phạm Chơn N khai phá năm 1950, đến năm 1987 cho lại con là Phạm Thị D1, đến năm 1995 chuyển nhượng cho ông Trần Ưu Đ, đến năm 2003 ông Đ chuyển nhượng cho bà Lê Thị T1 theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở trong đô thị ngày 15/6/2003. Ngày 30/10/2010 bà T1 làm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 29/01/2011 Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T1. Phía bị đơn bà Lê Thị T1 xác định bà và ông Cao Xuân H2 chung sống với nhau từ năm 1998 nhưng không có đăng ký kết hôn và có 02 con chung là Cao Thị Thanh H3, sinh năm 2002 và Cao Thị Thanh T2, sinh năm 2012. Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T1, tuy nhiên phần đất nêu trên được tạo dựng trong thời gian chung sống giữa bà T1 và ông H2 nên tài sản trên được xác định là tài sản chung của bà T1 và ông H2. Theo quy định tại khoản 3 Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 quy định: *“Việc xác lập, thực hiện và chấm dứt giao dịch dân sự liên quan đến tài sản chung có giá trị lớn hoặc là nguồn sống duy nhất của gia đình, việc dùng tài sản chung để đầu tư kinh doanh phải được vợ chồng bàn bạc, thỏa thuận”*. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có văn bản xác nhận tài sản riêng hay văn bản ủy quyền của ông H2 cho bà T1 để đi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D1. Do đó, việc bà T1 tự ý đi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Hoàng D là vi phạm điều cấm của pháp luật. Đối với giấy xác nhận tài sản riêng của bà Lê Thị T1 đề ngày 15/11/2010 (trước ngày được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tuy nhiên đến ngày 28/9/2012 mới được Ủy ban nhân dân thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai xác nhận. Xét thấy, đây là văn bản chứng thực chỉ có chữ ký của bà T1, không có chữ ký của ông H2 xác nhận tài sản riêng của bà T1. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/10/2012 giữa bà Lê Thị T1 với ông Võ Hoàng D vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3]. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

Theo hợp đồng thì bà T1 có nhận của ông D số tiền 150.000.000 đồng, nên buộc bà T1 phải trả lại cho ông D số tiền trên.

Về bồi thường thiệt hại: Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do lỗi của cả hai bên. Trong đó bà T1 là người biết rõ phần đất và nhà là tài sản chung của bà và ông H2 nhưng không thông báo cho ông H2 biết về việc có giao dịch chuyển nhượng với ông D. Đối với ông D, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã biết bà T1 đang chung sống với ông H2 nên theo quy định của pháp luật buộc ông D phải có trách nhiệm yêu cầu bà T1 cung cấp giấy xác nhận tài sản riêng của ông H2 hoặc ông H2 ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng ông D không thực hiện. Do đó, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là ngang nhau nên bà T1 phải bồi thường cho ông D 1/2 thiệt hại, ông D phải tự chịu 1/2 thiệt hại.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 45/TĐG-CT ngày 28 tháng 02 năm 2024 của Công ty cổ phần T4, giá trị của phần diện tích đất 127 m² và tài sản trên đất thuộc thửa 31, tờ bản đồ 25, tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai là 1.453.200.000 đồng. So với giá bán tại thời điểm hai bên chuyển nhượng số tiền là 150.000.000 đồng thì giá trị đất đã tăng 1.303.200.000 đồng. Do đó, cần buộc bà T1 phải bồi thường thiệt hại cho ông D số tiền cụ thể 1.303.200.000 đồng : 2 = 651.600.000 đồng và trả lại số tiền tại thời điểm chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Tổng cộng bà T1 phải thanh toán cho ông D số tiền 801.600.000 đồng.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy hợp đồng cho thuê nhà ở ký ngày 04/10/2012 giữa ông Võ Hoàng D và bà Lê Thị T1 đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ 25, tại thị trấn L, huyện L; buộc bà Lê Thị T1 phải trả lại cho ông Võ Hoàng D tài sản thuê là nhà, đất thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 25, tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai và thanh toán cho ông D số tiền thuê tạm tính từ ngày 04/10/2012 đến ngày xét xử 27/12/2024 là 102.736.667 đồng.

Xét thấy, như đã phân tích ở trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/10/2012 tại Văn phòng C giữa bà Lê Thị T1 với ông Võ Hoàng D vi phạm điều cấm nên bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông D vẫn chưa nhận bàn giao hiện trạng đất. Mặt khác hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất ký kết giữa hai bên là giả tạo và nhằm che giấu một giao dịch khác. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Đối với kháng cáo của bà Lê Thị T1 cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng thực tế, mục đích bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay 150.000.000 đồng mà bà vay của ông D chứ không chuyển nhượng phần đất và nhà cho ông D. Xét thấy, lời khai của bị đơn không được phía nguyên đơn thừa nhận. Ngoài ra bà T1 không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh việc giữa bà T1 và ông D có thỏa thuận việc cho vay tiền vào ngày 03/10/2012 và việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 03/10/2012 là nhằm để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản. Do vậy, lời trình bày của bà T1 là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Hoàng D và bị đơn bà Lê Thị T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm xác định án phí đúng quy định.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông D, bà T1 không được chấp nhận, nên ông D, bà T1 mỗi người phải chịu phải chịu 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[9] Về chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chi phí tố tụng đúng quy định.

[10] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn chỉ phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần

[11] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Hoàng D và bị đơn bà Lê Thị T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số:198/2024/DS-ST ngày 27-12-2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Điều 122, 124, 128, 129, 137, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 27, 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; 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 Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê nhà ở ký ngày 04/10/2012 giữa ông Võ Hoàng D và bà Lê Thị T1.

Hủy hợp đồng cho thuê nhà ở ký ngày 04/10/2012 giữa ông Võ Hoàng D và bà Lê Thị T1 đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ 25, tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Hoàng D về việc buộc bà Lê Thị T1 phải trả lại tài sản thuê là nhà, đất thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 25, tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai và yêu cầu buộc bà Lê Thị T1 thanh toán cho ông D số tiền thuê tạm tính từ ngày 04/10/2012 đến ngày 27/12/2024 là 102.736.667 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với nguyên đơn ông Võ Hoàng D.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số chứng nhận 5235/2012, quyển số 12/2012 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2012 của Văn phòng C giữa bà Lê Thị T1 với ông Võ Hoàng D là vô hiệu.

4. Buộc bà Lê Thị T1 phải trả lại cho ông Võ Hoàng D tổng số tiền tiền là 801.600.000 đồng.

5. Bà Lê Thị T1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Khi có yêu cầu của bà Lê Thị T1, Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

6. Về án phí: Ông Võ Hoàng D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 5.136.833 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào số tiền 2.487.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009272 ngày 04/4/2023 và 300.000 đồng nộp theo biên lai số 0015839 ngày 21/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành. Ông D còn phải nộp tiếp số tiền 2.649.833 đồng.

Bà Lê Thị T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 36.048.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009918 ngày 15/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành. Bà T1 còn phải nộp số tiền 36.048.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Hoàng D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào tiền tạm ứng án phí do ông D đã nộp theo biên lai số 0014591 ngày 20/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành; bà Lê Thị T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm do

bà T1 đã nộp theo Biên lai số 0014588 (không ghi ngày tháng năm) của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành.

7. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Võ Hoàng D phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng về việc xem xét, thẩm định tại chỗ và thu thập tài liệu chứng cứ là 3.332.798 đồng (đã nộp xong).

Ông D phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá là 25.700.000 đồng. Do bị đơn bà T1 tạm nộp số tiền trên nên ông D phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà T1 số tiền 25.700.000 đồng.

8. Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

9. 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 thỏa 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND Khu vực 2;
- Chi cục THADS Khu vực 2;
- Các đương sự;
- Lưu: VT; hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nhung

