

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 103/2024/DS-PT
Ngày: 02-02-2024
V/v tranh chấp: “Hợp đồng thuê
và chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Em

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Triều

Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Phúc Thắm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 550/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng thuê và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 235/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1076/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1970.

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

Người đại diện hợp pháp của ông M: Ông Bùi Quang N, sinh năm 1956 (có mặt),

Địa chỉ: Số D, tổ B, khu D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang

(Văn bản ủy quyền ngày 20/6/2022).

- Bị đơn:

1. Ông Trà Văn T, sinh năm 1972;

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1974;

3. Chị Trà Thị Anh T1, sinh năm 2002;

4. Bà Đoàn Thị H, sinh năm 1933.

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

Người đại diện hợp pháp của ông T, chị T1 và bà H: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1974 (có mặt),

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

(Theo văn bản ủy quyền ngày 11/8/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L: Luật sư Nguyễn Thị Ngọc H1, thuộc Văn phòng L1, đoàn luật sư tỉnh T (có mặt).

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

1. Ông Trà Văn T2, sinh năm 1962 (có đơn vắng mặt);

2. Anh Võ Văn Duy K, sinh năm 1996 (có đơn vắng mặt);

3. Bà Hồ Thị H2, sinh năm 1973 (vắng mặt);

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

4. Phòng C, tỉnh Tiền Giang (có đơn vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố B, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M trình bày:

Ông M có quyền sử dụng thửa đất số 136, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.176m², tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01491, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/03/2013, ông M đã nhận chuyển nhượng và hiện do ông M đứng tên trên giấy chứng nhận ngày 14/4/2021.

Vào ngày 01/05/2021, ông M có làm hợp đồng cho gia đình ông T, bà L, chị T1, bà H thuê toàn bộ thửa đất số 136, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.176m², địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang, trên thửa đất có căn nhà thô sơ, xây tường đã lâu nhưng chưa tô vách tường. Với giá thuê là: 110.000.000 đồng/năm và ông M cho gia đình ông T, bà L, chị T1, bà H lưu cư trong thời hạn 01 năm kể từ ngày 01/05/2021. Sau khi hết thời hạn lưu cư thì gia đình ông T, bà L, chị T1, bà H sẽ dọn đi và trả lại nhà đất trên cho ông M.

Nhưng từ ngày thuê đến nay phía ông T, bà L, chị T1, bà H chỉ đóng tiền thuê cho ông M là 15.000.000 đồng. Từ đó đến nay ông M đã nhiều lần đến nhà yêu cầu phía ông T, bà L, chị T1, bà H trả cho ông M số tiền thuê còn thiếu là 95.000.000 đồng và ông M yêu cầu phía ông T, bà L, chị T1, bà H di dời trả lại căn nhà đã thuê cho ông M nhưng đến nay phía ông T không chịu thực hiện.

Từ lý do trên, nay ông M làm đơn này yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C xem xét và giải quyết:

Buộc ông Trà Văn T, bà Nguyễn Thị L, chị Trà Thị Anh T1 và bà Đoàn Thị H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông M số tiền thuê còn thiếu là 95.000.000 đồng, trả 01 lần sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Trà Văn T, bà Nguyễn Thị L, chị Trà Thị Anh T1 và bà Đoàn Thị H phải di dời đồ dùng cá nhân đi nơi khác, để trả lại cho ông M thửa đất số 136, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.176m², tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được Ủy ban Nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/03/2013, ông M đã nhận chuyển nhượng, được cập nhật vào ngày 14/4/2021, do ông M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L, đồng thời là đại diện bị đơn ông Trần Văn T3, bà Đoàn Thị H và chị Trà Thị Anh T1 trình bày:

Do gia đình chúng bà nợ tiền hụi của bà H2, ông M, có những lần bà H2 đến gia đình bà đòi nợ, do không có tiền nên bà cũng đã hứa hẹn rất nhiều lần. Vào khoảng tháng 4/2021, biết gia đình bà bị nợ xấu, không thể nào vay ngân hàng được nên bà H2 đã cố tình lừa gạt bà, bà H2 nói cứ ủy quyền giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà vay ngân hàng cho.

Chồng của bà là nông dân lao động, chất phác, lại không biết chữ, bà H2 gạt chồng tới đến Văn phòng công chứng (do không biết chữ nên chồng của bà không biết là văn phòng công chứng hay ngân hàng) mà đi vô đó, do không biết chữ nên chồng của bà đã ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông Nguyễn Văn M.

Mãi đến nay gia đình bà mới biết vì gia đình bà cứ tưởng ký tên như vậy để ông M đứng ra vay ngân hàng dùm bà, nhưng nào ngờ chuyện lại ra như vậy.

Sau đó bà H2 đến nhà bà kêu tất cả gia đình ký tên vô hết để bà vay ngân hàng nhưng không phải, mà đó là ký hợp đồng thuê đất.

Hiện tại gia đình bà có tổng cộng là 06 nhân khẩu, trong đó có 01 cụ già 88 tuổi, gia đình bà xây dựng một ngôi nhà cấp 4 kiên cố, vì vào năm 2002 gia đình bà được chính quyền địa phương trao tặng nhà tình nghĩa cho gia đình chính sách (vì mẹ của bà là vợ của liệt sĩ), gia đình bà có dành dụm tiền nên xây ngôi nhà hơi lớn một tí so với số tiền được trợ cấp.

Trong lúc bà H2 kêu bán đất, vợ chồng bà có xin bà H2 cứ lấy hết đất trừ nợ hụi nhưng chừa lại ngôi nhà nhưng bà H2 không đồng ý, bà còn nói phải lấy luôn ngôi nhà bán người khác đất mới có giá trị vì đất và nhà của gia đình bà nằm ngay mặt tiền lộ lớn.

Bà H2 nói sẽ cho gia đình bà một miếng đất nhỏ (phía sau hè nhà bà bây giờ, gần mé sông) để cất nhà nhưng thực tế nếu bà bỏ nhà này xây lại nhà mới chi phí rất tốn kém.

Gia đình bà nợ bà H2, ông M tổng cộng 451.000.000 đồng tiền nợ hụi.

Ngày 03/4/2022, vợ chồng bà H2, ông M gạt chồng của bà ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong hợp đồng có ghi “Do ông Trà Văn T không đọc được, ông Trà Văn T tự mời 2 người làm chứng là ông Bùi Văn T4 và ông Ngô Văn T5, cùng ngụ Bến Tre, thực tế ông T4 là cháu ruột của bà H2 gọi bằng dì, ông T5 là anh rể của bà H2, đây là sự mưu mô tính toán có khoa học. Lúc này con rể của bà là anh K đứng bên ngoài, chồng của bà có yêu cầu anh K vô phòng nhưng bà H2, ông M không đồng ý mà yêu cầu anh K đợi ở bên ngoài.

Ngày 14/4/2021, ông Nguyễn Văn M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng chuyển nhượng bà không có ký tên. Theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Luật Hôn nhân và gia đình thì vợ chồng bình đẳng với nhau về quyền, nghĩa vụ trong việc tạo lập, chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung, không phân biệt giữa lao động trong gia đình và lao động có thu nhập. Theo đó, quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản chung thì chồng có quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt như vợ.

Như vậy nếu tài chung mà chồng tự ý chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà không có sự đồng ý của vợ thì vợ có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu theo khoản 1 Điều 29 của Luật Hôn nhân và gia đình.

Đến ngày 01/5/2021, bà H2, ông M lại đến nhà của bà nói ký tên vào Hợp đồng này thì mới vay tiền Ngân hàng được, gia đình bà đã đồng ý ký tên do tin tưởng nhau nên gia đình bà không ngần ngại mà tất cả cùng ký.

Thực tế gia đình bà chỉ có 1 ngôi nhà và 1 miếng đất này để làm ăn và sinh sống. Ngoài miếng đất này gia đình bà không có miếng đất hay ngôi nhà nào khác, đó là mảnh đất duy nhất, thì làm sao gia đình bà thuê của ông M, bà H2 được, đây là một dạng hợp đồng giả tạo.

Đây rõ ràng là nợ hui nhưng phía nguyên đơn là ông M đã xoay chuyển vụ việc sang hình thức là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Đối với số tiền 15.000.000 đồng, ông M cho rằng trả tiền thuê đất là không đúng mà đây là tiền lãi 01 tháng bà đã trả cho H2 vì bà H2 nói đã vay ngân hàng dùm gia đình bà 500.000.000 đồng, mỗi tháng đóng lãi 15.000.000 đồng. Bà đã đóng được 01 thì bà có yêu cầu bà H2 đưa giấy vay tiền ngân hàng, nhưng bà H2 không đưa ra, nên bà không đóng lãi tiếp. Từ đó, ông M mới khởi kiện gia đình bà.

Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C giải quyết những vấn đề sau đây đối với nguyên đơn:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lập ngày 03/4/2021 giữa ông Trà Văn T với ông Nguyễn Văn M là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng thuê đất ngày 01/5/2021 giữa ông Nguyễn Văn M với ông Trà Văn T, bà Nguyễn Thị L, chị Trần Thị Anh T6 và bà Đoàn Thị H là vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Võ Văn Duy K trình bày:

Gia đình của vợ anh chỉ thiếu tiền hụi của vợ chồng ông M, bà H2, chứ không có thuê quyền sử dụng đất, cũng không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị H2 trình bày: Bà thống nhất và đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 235/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng: Các điều 115, 117, 122, 124, 166, 500 và 501 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M về yêu cầu ông Trà Văn T, bà Nguyễn Thị L, chị Trà Thị Anh T1 và bà Đoàn Thị H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông M số tiền thuê còn thiếu là 95.000.000 đồng, trả 01 lần sau khi án có hiệu lực pháp luật và yêu cầu ông Trà Văn T, bà Nguyễn Thị L, chị Trà Thị Anh T1 và bà Đoàn Thị H phải di dời đồ dùng cá nhân đi nơi khác, để trả lại cho ông M thửa đất số 136, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.176m², tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được Ủy ban Nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/03/2013, ông M đã nhận chuyển nhượng, được cập nhật vào ngày 14/4/2021, do ông M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Trà Văn T với ông Nguyễn Văn M1, thửa đất số 136, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.176m², tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được Phòng C, tỉnh Tiền Giang, công chứng ngày 03/4/2021 là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng thuê đất ngày 01/5/2021, xác lập giữa ông Nguyễn Văn M với ông Trà Văn T, bà Nguyễn Thị L, chị Trần Thị Anh T6 và bà Đoàn Thị H là vô hiệu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 11/10/2023, ông Nguyễn Văn M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử :

+ Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L.

+ Buộc ông Trà Văn T, bà Nguyễn Thị L, chị Trà Thị Anh T1 và bà Đoàn Thị H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông M số tiền thuê còn thiếu là 95.000.000 đồng, trả 01 lần sau khi án có hiệu lực pháp luật.

+ Buộc ông Trà Văn T, bà Nguyễn Thị L, chị Trà Thị Anh T1 và bà Đoàn Thị H phải di dời đồ dùng cá nhân đi nơi khác, để trả lại cho ông M thửa đất số 136, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.176m², tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền

Giang, được Ủy ban Nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/03/2013, ông M đã nhận chuyển nhượng, được cập nhật vào ngày 14/4/2021, do ông M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn phát biểu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay thì không có cụ H chuyển nhượng vì trên đất có căn nhà tình nghĩa của cụ H. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/4/2021 có công chứng chỉ có ông T chuyển nhượng nhưng đây là tài sản chung của ông T, bà L. Nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh bị đơn có nhận của nguyên đơn 500.000.000 đồng. Nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông T là giả tạo do bị đơn thiếu nợ của ông M, bà H2. Nguyên đơn cho rằng nếu hợp đồng không thực hiện được thì trả 500.000.000 đồng và tiền lãi thì bị đơn không đồng ý vì không có nhận tiền. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tổ tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M và ông Trà Văn T đối với thửa đất số 136, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.176m², tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang lập ngày 03/4/2021 tại Văn phòng C1 tỉnh Tiền Giang là không vô hiệu do giả tạo theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự như án sơ thẩm nhận định. Bởi lẽ trước khi ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 136, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.176m², tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang tại Phòng C, tỉnh Tiền Giang cho ông M thì ngày 21/02/2021 ông Trà Văn T, vợ Nguyễn Thị L con là Trà Thị Anh T1 có làm giấy tay bán đất cho ông Nguyễn Văn M, bà Hồ Thị H2 và làm hợp đồng thuê lại thửa đất trên. Nay ông T, bà L, chị T1 lại cho rằng việc chuyển nhượng đất của ông T và ông M là ông bà không biết mà ông bà chỉ ủy quyền cho ông M vay tiền như nhận định trên là không có căn cứ. Hơn nữa giá chuyển nhượng thửa đất vào tháng 4/2021 là 500.000.000 đồng đến khi tranh chấp theo biên bản Hội đồng định giá huyện C ngày 21/9/2022 là 796.000.000 đồng là cũng không chênh lệch lớn so với thời điểm chuyển nhượng. Do đó có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 1.176m² địa chỉ ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang lập ngày

03/4/2021 tại Phòng C tỉnh Tiền Giang giữa ông M và ông T giá 500.000.000 đồng là có thật.

Tuy nhiên trên phần đất chuyển nhượng có 01 căn nhà tình nghĩa của cụ Đoàn Thị H được cấp vào năm 2002 theo quyết định số: 77/QĐ-UB ngày 22/5/2002 của UBND huyện C. Khi ông T chuyển nhượng đất cho ông M trên đất có căn nhà của cụ H mà không có sự đồng ý của cụ H. Do đó hợp đồng chuyển nhượng đất quyền sử dụng đất giữa ông M và ông T lập ngày 03/4/2021 tại phòng C2 tỉnh Tiền Giang là vô hiệu do đối tượng không thực hiện được theo Điều 408 Bộ Luật dân sự 2015 nên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông M và hộ ông T lập ngày 01/5/2021 cũng bị vô hiệu. Do đó ông M yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo yêu cầu hộ ông T di dời nhà trả đất và trả tiền thuê đất 95.000.000 đồng là không có căn cứ.

Do hợp đồng vô hiệu nên đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và xác định lỗi hai bên.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang. Trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của ông Nguyễn Văn M còn trong thời hạn luật định, đúng theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng thuê và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đúng theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp: Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn M cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Ngày 21/02/2021 AL ông Trà Văn T, vợ Nguyễn Thị L con là Trà Thị Anh T1 có làm giấy tay bán đất cho ông Nguyễn Văn M, bà Hồ Thị H2 có nội dung “chúng tôi có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M và bà Hồ Thị H2 thửa đất 136 tờ bản đồ 39 diện tích 1.176m² địa chỉ ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Gia đình chúng tôi cam kết không có tranh chấp về sau và hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Trên thửa đất có 01 ngôi nhà được lưu cư ở lại 01 năm sẽ di dời nhà, tính từ ngày chuyển nhượng đất cho ông M. Ông T, bà L, chị T1 cùng ký tên. Có ông Bùi Văn T4 và Ngô Văn T5 ký tên người làm chứng”. Đến ngày 03/4/2021 hai bên lập hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng C, tỉnh Tiền Giang thửa đất nêu trên giá ghi trong hợp đồng là 150.000.000 đồng. Do giấy đất chỉ có ông T đứng tên nên chỉ có ông T làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông M. Ông M cho rằng đã giao tiền đủ cho vợ chồng và con ông T ngay khi làm giấy tay mua bán đất rồi mới ra công chứng, ông M được đứng tên trang 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trà Văn T đứng tên ngày 14/4/2021. Ngày 01/5/2021 ông M cho vợ chồng ông T, bà L và con là Trà Thị Anh T1 thuê lại diện tích đất trên thời hạn là 01 năm (từ ngày 01/5/2021 đến ngày 01/5/2022) hai bên có làm hợp đồng thuê đất giá thuê là 110.000.000 đồng được thanh toán làm 02 lần: Lần 1: ngày 01/11/2021 là 55.000.000 đồng, lần 02: ngày 01/5/2022 là 55.000.000 đồng có ông T, bà L và con là Anh Thư ký tên. Đến mãn hợp đồng ông T, bà L trả được 15.000.000 đồng, anh M khởi kiện yêu cầu hộ ông T trả tiền thuê đất và di dời nhà trả đất. Ông T không đồng ý cho rằng vợ chồng ông có nợ ông M, bà H2 451.000.000 đồng tiền hui nên ông T ký giấy ủy quyền cho bà H2 vay giùm 500.000.000 đồng mỗi tháng trả bà H2 15.000.000 đồng tiền lãi, ông T bà L đóng cho bà H2 được 01 tháng tiền lãi là 15.000.000 đồng nên ông T, bà L không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông M mà yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 03/4/2021 giữa ông M và ông T.

Nhận thấy tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M và ông Trà Văn T đối với thửa đất số 136, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.176m², tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang lập ngày 03/4/2021 tại Văn phòng C1 tỉnh Tiền Giang là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự là chưa xem xét đánh giá hết toàn bộ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ. Bởi lẽ trước khi ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 136, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.176m², tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang tại Phòng C, tỉnh Tiền Giang cho ông M thì ngày 21/02/2021 AL ông Trà Văn T, vợ Nguyễn Thị L con là Trà Thị Anh T1 có làm giấy tay bán đất cho ông Nguyễn Văn M, bà Hồ Thị H2 có nội dung “chúng tôi có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M và bà Hồ Thị H2 thửa đất 136, tờ bản đồ 39, diện tích 1.176m² địa chỉ ấp T xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Gia đình chúng tôi cam kết không có tranh chấp về sau và hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Trên thửa đất có 01 ngôi nhà được lưu cư ở lại 01 năm sẽ di dời nhà, tính từ ngày chuyển nhượng đất cho ông M”. Đồng thời sau khi ông M được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thì ông M cho ông T, bà L và con là Anh T1 thuê lại thửa đất trên thời hạn là 01 năm giá là 110.000.000 đồng tiền được thanh toán làm 02 lần: Lần 1: ngày 01/11/2021 là 55.000.000 đồng, lần 02: ngày 01/5/2022 là 55.000.000 đồng hai bên có làm hợp đồng có ông T, bà L và con là Anh Thư ký tên. Ông T, bà L và chị T1 khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cho ông M có đầy đủ năng lực hành vi dân sự trong giấy tay bán đất còn ghi chúng tôi cam kết đất không có tranh chấp về sau và hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc, trên đất có 01 căn nhà xin lưu cư 01 năm sẽ di dời nhà. Nay ông T, bà L, chị T1 lại cho rằng việc chuyển nhượng đất của ông T và ông M là ông bà không biết mà ông bà chỉ ủy quyền cho ông M vay tiền như

nhận định trên là không có căn cứ. Hơn nữa giá chuyển nhượng thửa đất vào tháng 4/2021 là 500.000.000 đồng đến khi tranh chấp theo biên bản Hội đồng định giá huyện C ngày 21/9/2022 là 796.000.000 đồng là cũng không chênh lệch lớn so với thời điểm chuyển nhượng. Do đó Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 1.176m² địa chỉ ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang lập ngày 03/4/2021 tại Phòng C tỉnh Tiền Giang giữa ông M và ông T là có thật.

Việc anh M cho rằng đã chồng đủ cho ông T, bà L số tiền 500.000.000 là có căn cứ. Bởi vì ông T, bà L và chị T1 thừa nhận đã thiếu tiền hui của ông M, bà H2 là 451.000.000 đồng, nhưng tiền hui đóng dần theo tháng đến khi hui mãn thì không thể nhờ anh M, chị H2 vay giùm 500.000.000 đồng để trả tiền hui mà còn phải đóng tiền lãi Ngân hàng mỗi tháng 15.000.000 đồng hơn số tiền đóng hui hàng tháng mà số nợ vẫn còn thiếu 500.000.000 đồng. Việc trình bày này của ông T, bà L, chị T1 không được ông M, bà H2 thừa nhận. Hơn nữa nếu ông T, bà L không nhận 500.000.000 đồng sau khi làm giấy tay chuyển nhượng đất ngày 21/02/2021 A thì không thể nào đến ngày 03/4/2021 ông T ra công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông M và không thể nào đến ngày 01/5/2021 hộ ông T, bà L, chị T1 lại làm giấy thuê diện tích đất trên của ông M trong thời hạn 01 năm. Do đó có căn cứ là ông M đã trả cho ông T, bà L số tiền chuyển nhượng đất là 500.000.000 đồng. Số tiền bà L thừa nhận có trả cho ông M 15.000.000 đồng như ông M trình bày là tiền cho thuê lại diện tích đất là có căn cứ.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 1.176m² địa chỉ ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang lập ngày 03/4/2021 tại Phòng C tỉnh Tiền Giang giữa ông M và ông T về mặt hình thức là đúng quy định. Tuy nhiên trên đất có 01 căn nhà của cụ Đoàn Thị H nhà tình nghĩa được cấp vào năm 2002 theo quyết định số: 77/QĐ-UB ngày 22/5/2002 của UBND huyện C. Khi ông T chuyển nhượng đất cho ông M trên đất có căn nhà của cụ H mà không có sự đồng ý của cụ H. Tuy nhiên theo giấy tay chuyển nhượng đất ngày 21/02/2021 là hộ ông T gồm ông T, bà L và chị T1 xin được lưu cư trong thời hạn 01 năm sẽ di dời nhà giao đất cho ông M là không thực hiện được. Do đó hợp đồng chuyển nhượng đất quyền sử dụng đất giữa ông M và ông T lập ngày 03/4/2021 tại Phòng C2 tỉnh Tiền Giang là vô hiệu do đối tượng không thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015 nên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông M và hộ ông T lập ngày 01/5/2021 cũng bị vô hiệu. Do đó ông M yêu cầu khởi kiện yêu cầu hộ ông T di dời nhà trả đất và trả tiền thuê đất 95.000.000 đồng là không có căn cứ.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Trà Văn T với ông Nguyễn Văn M, thửa đất số 136, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.176m², tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được Phòng C, tỉnh Tiền Giang, công chứng ngày 03/4/2021 và tuyên bố Hợp đồng thuê đất ngày 01/5/2021, xác lập giữa ông Nguyễn Văn M với ông Trà Văn T, bà Nguyễn Thị L, chị Trà Thị Anh T1 và bà Đoàn Thị H là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định vô hiệu do giả tạo là không phù hợp như nhận định

trên mà hợp đồng chuyển nhượng đất này vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được.

Xuất phát từ giấy tay bán đất ngày 21/02/2021 AL ông T, bà L và chị T1 chuyển nhượng cho ông M, bà H2 phần đất trên dẫn đến ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M lập ngày 03/4/2021 tại Phòng C, tỉnh Tiền Giang. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông T lập ngày 03/4/2021 mà không xem xét đến giấy tay bán đất ngày 21/02/2021 AL ông T, bà L và chị T1 để hủy mà hiện nay vẫn còn tồn tại là thiếu sót.

Tuy nhiên đối với bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Trà Văn T với ông Nguyễn văn M1, được Phòng C, tỉnh Tiền Giang công chứng ngày 03/4/2021 vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng:

Như vậy, xét về lỗi của hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được là ông M1 và hộ ông T đều có lỗi ngang nhau. Bởi vì trên đất có 01 ngôi nhà của cụ Đoàn Thị H nhưng khi chuyển nhượng không có sự đồng ý của cụ H. Theo biên bản Hội đồng định giá huyện C ngày 21/9/2022 giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 796.000.000 đồng trừ vào tiền chuyển nhượng 500.000.000 đồng phần chênh lệch giá là 296.000.000 đồng lỗi cả hai thì mỗi người chịu là 148.000.000 đồng. Buộc ông T, bà L và chị T1 có nghĩa vụ trả cho ông M1, bà H2 là 648.000.000 đồng.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị xem như có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên ông M1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

[7] Ý kiến Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không phù hợp nhận định trên nên không chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 115, 117, 122, 166, 408, 500 và 501 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 và lệ phí Tòa án,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn M. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 235/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M về yêu cầu ông Trà Văn T, bà Nguyễn Thị L, chị Trà Thị Anh T1 và bà Đoàn Thị H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông M số tiền thuê còn thiếu là 95.000.000 đồng, trả 01 lần sau khi án có hiệu lực pháp luật và yêu cầu ông Trà Văn T, bà Nguyễn Thị L, chị Trà Thị Anh T1 và bà Đoàn Thị H phải di dời đồ dùng cá nhân đi nơi khác, để trả lại cho ông M thửa đất số 136, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.176m², tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/03/2013, ông M đã nhận chuyển nhượng, được cập nhật vào ngày 14/4/2021, do ông M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Trà Văn T với ông Nguyễn Văn M, thửa đất số 136, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.176m², tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được Phòng C, tỉnh Tiền Giang, công chứng ngày 03/4/2021 là vô hiệu.

Tuyên bố giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Trà Văn T với ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị L, chị Trà Thị Anh T1 thửa đất số 136, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.176m², tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được Phòng C, tỉnh Tiền Giang, công chứng ngày 21/02/2021AL là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng thuê đất ngày 01/5/2021, xác lập giữa ông Nguyễn Văn M với ông Trà Văn T, bà Nguyễn Thị L, chị Trà Thị Anh T1 và bà Đoàn Thị H là vô hiệu.

Buộc ông Trà Văn T, bà Nguyễn Thị L và chị Trà Thị Anh T1 liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn M và bà Hồ Thị H2 số tiền là 648.000.000 đồng.

Thời gian trả tiền khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Ông Trà Văn T được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 136, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.176m², tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Nguyễn Văn M phải chịu 5.050.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn M đã tạm nộp 2.975.000 đồng tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0016466 ngày 15/7/2022 và biên lai thu số 0018069 ngày 11/10/2023 của Chi

cục Thi hành án dân sự huyện C, nên ông M còn phải nộp tiếp 2.075.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trà Văn T, bà Nguyễn Thị L và chị Trà Thị Anh T1 phải chịu 29.920.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Phòng KTNV &THA TAT;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Trần Thị Kim Em