

Bản án số: 11/2023/DS-PT
Ngày 10 - 01 - 2023
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 BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Lệ Kiều

Bà Châu Minh Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Minh Thu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 6 và 10 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử P thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 165/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2022, về việc tranh chấp hợp đồng thuê và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 86/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử P thẩm số: 148/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn H (tên gọi khác H U), sinh năm 1950

HKTT: Số 53/1, đường Võ Thị Sáu, Khóm 4, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Nơi cư trú: Số 18, đường Hồ Tùng Mậu, Khóm 1, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn H: Bà Cao Thị Túy G, sinh năm 1982. Địa chỉ: số 74C đường Cách Mạng, Khóm 7, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt khi xử, vắng mặt khi tuyên án).

- Bị đơn: 1. Ông Ngô Hoàng S, sinh năm 1971 (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Hồng N, sinh năm 1976 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 4/277, ấp A, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số 53/1, đường V, Khóm 4, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

2. Ngô Thanh T, sinh năm 2000 (vắng mặt)

3. Ngô Thanh C, sinh năm 2005 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 4/277, ấp A, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

4. Văn phòng Công chứng C (yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 47, đường P, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

5. Ủy ban nhân dân thành phố B

Địa chỉ: Số 12, đường Trần Phú, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Kim Thúy – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B (yêu cầu xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Văn H trình bày: Vào khoảng tháng 3/2020, ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ngô Hoàng S và bà Nguyễn Hồng N 02 thửa đất: Thửa đất số 126, tờ bản đồ số 01, diện tích là 4.013,2m² và thửa đất số 407, tờ bản đồ số 01, diện tích là 1.773,2m² đất nuôi trồng thủy sản, tại ấp Biển Đông A, xã Vĩnh Trạch Đông, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Đến ngày 17/3/2020 mới ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng C và 03 tháng sau mới làm thủ tục chuyển tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi chuyển nhượng vợ chồng ông S không có chỗ ở nào khác nên ông đồng ý cho vợ chồng ông S thuê toàn bộ 02 thửa đất này, có làm Giấy cho thuê nhà ngày 06/3/2020, vợ chồng ông S, bà N có ký tên vào Giấy này, với giá thuê hàng tháng số tiền 12.000.000 đồng/tháng. Quá trình thuê nhà đất thì vợ chồng ông S trả tiền thuê nhà đất không đúng thỏa thuận, chỉ trả được 52.000.000 đồng và từ tháng 7/2020 thì không trả tiền thuê nhà đất. Nay ông yêu cầu ông Ngô Hoàng S và bà Nguyễn Hồng N trả số tiền thuê nhà, đất còn thiếu tính từ ngày ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 14/4/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm, yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà, đất giữa ông và ông Ngô Hoàng S, bà Nguyễn Hồng N để trả 02 thửa đất số 126 và 407, tờ bản đồ số 01 tại ấp Biển Đông A, xã Vĩnh Trạch Đông, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Ông không đồng ý việc ông S, bà N cho rằng tiền thuê nhà hàng tháng số tiền 12.000.000 đồng/tháng là tiền lãi của số tiền 400.000.000 đồng, với mức lãi là 3%/tháng, không có việc chuyển nhượng nên không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa đất trên.

Bị đơn ông Ngô Hoàng S và bà Nguyễn Hồng N cùng trình bày: Vào khoảng tháng 3/2020 do làm ăn thất bại nên có hỏi vay của ông Lê Văn H số tiền 400.000.000 đồng, lãi hàng tháng là 3%/tháng, nhưng ông H cho vay với điều kiện là vợ chồng phải làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H (do vay Ngân hàng không đủ để trả tiền thức ăn nuôi tôm cho người ta), nên vợ chồng cũng thống nhất là ra Văn phòng công chứng C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu ông H 02 thửa đất trên như ông H trình bày. Về lãi suất khi vay thỏa thuận là 3%/tháng, có nghĩa là hàng tháng đóng lãi là 12.000.000 đồng/tháng, ông H tiếp tục làm Giấy cho thuê nhà ngày 06/3/2020 để hợp thức số tiền 12.000.000 đồng tiền lãi, sau khi vay có đóng lãi được khoảng 05 tháng được khoảng 52.000.000 đồng (do có tháng nuôi tôm được thì trả 20.000.000 đồng cũng có, có khi trả 10.000.000 đồng). Đến khoảng tháng 7/2020 xô tôm được 200.000.000 đồng nên có gặp ông H xin chuộc lại 01 thửa, nhưng ông H không đồng ý mà yêu cầu phải trả đủ 400.000.000 đồng mới cho chuộc 02 thửa, nhưng do làm thất bại nên không chuộc lại đất. Ông H khởi kiện yêu cầu trả tiền thuê nhà đất là không đúng mà là tiền lãi vay, cũng đồng ý trả theo yêu cầu của ông H, đồng thời yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông S, bà N với ông H, bà P cho vợ chồng chuộc lại đất, vì đất này do cha mẹ để lại do thiếu tiền mới cầm cố chứ không có bán đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P: Thống nhất trình bày và yêu cầu ông Lê Văn H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Thanh T và Ngô Thanh C: Không đến Tòa án theo triệu tập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng C tại Văn bản số 15/CV/VPCC ngày 15/4/2022 xác định: Về hồ sơ, thủ tục, trình tự, quy trình công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Hồng N và chồng là ông Ngô Hoàng S với ông Lê Văn H cùng vợ là bà Nguyễn Thị P đều thực hiện đúng quy định pháp luật. Do đó, Văn phòng công chứng C không thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng số 668 ngày 17/3/2020 theo yêu cầu của bà Nguyễn Hồng N và ông Ngô Hoàng S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố B: Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 86/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H đối với ông Ngô Hoàng S và bà Nguyễn Hồng N yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Văn H với ông Ngô Hoàng S, bà Nguyễn Hồng N và yêu cầu ông Ngô Hoàng S, bà Nguyễn Hồng N trả tiền thuê nhà, đất còn thiếu.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Hoàng S, bà Nguyễn Hồng N yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Hoàng S, bà Nguyễn Hồng N với ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị P có chứng nhận của Văn phòng Công chứng C ngày 17/3/2020 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 266762 và CT 266763 ngày 14/7/2020 do UBND thành phố B cấp cho ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị P tại thửa đất số 126, 407 cùng tờ bản đồ số 01, tại ấp Biển Đông A, xã Vĩnh Trạch Đông, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22 tháng 8 năm 2022, ông Lê Văn H kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông. Tại phiên tòa P thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông H giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Xét đơn kháng cáo của ông Lê Văn H nộp trong hạn luật định, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục P thẩm theo quy định tại Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Ngô Hoàng S; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngô Thanh T, Ngô Thanh C vắng mặt không rõ lý do, Văn phòng Công chứng C và Ủy ban nhân dân thành phố B có yêu cầu xét xử vắng mặt. Xét thấy đương sự vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[3] Phần đất tranh chấp theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/01/2020 và ngày 31/3/2022 có diện tích 4.013,2m² thuộc thửa 126, tờ bản đồ 01 và diện tích 1.773,2m² thuộc thửa 407, tờ bản đồ 01 cùng tọa lạc tại ấp Biển Đông A, xã Vĩnh Trạch Đông, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 266762 và CT 266763 cùng ngày 14/7/2020 do ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị P đứng tên.

[4] Ông H xác định vào khoảng tháng 3 năm 2020 ông nhận chuyển nhượng hai thửa đất của vợ chồng ông S, bà N với giá 400.000.000 đồng, ngày 17/3/2020 mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng C, sau đó khoảng 03 tháng mới làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vợ chồng ông S, bà N không có chỗ ở nên ngày 06/3/2020 ông đồng ý cho ông S, bà N thuê lại phần đất ông đã nhận chuyển nhượng của ông S, bà N với giá 12.000.000 đồng/tháng. Vợ chồng ông S, bà N đã trả tiền thuê được 52.000.000 đồng và từ tháng 7 năm 2020 đến nay ông S bà N không trả tiền thuê. Phía bị đơn ông S, bà N xác định giữa hai bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 17/3/2020 tại Văn phòng công chứng C, nhưng do vợ chồng ông S, bà N có hỏi vay của ông H 400.000.000 đồng và ông H yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên thì ông H đồng ý cho vay, thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà N với ông H.

Tại Giấy cho thuê nhà ngày 06/3/2020 được ký kết giữa ông H với ông S, bà N thể hiện: *“Ông H cho ông S, bà N thuê hai thửa đất với giá 12.000.000 đồng/30 ngày, trả tiền vào đầu tháng”*. Ở phần cuối của Giấy cho thuê nhà lại có nội dung: *“nếu trong vòng ba tháng (3 tháng) không có tiền thì ông Lê Văn H được quyền sở hữu 2 mảnh đất nói trên và tôi không có quyền khiếu nại”*.

Xét thấy, nội dung tại Giấy cho thuê nhà có C sở xác định 02 thửa đất nêu trên là của vợ chồng ông S, bà N chưa chuyển nhượng cho ông H, điều đó phù hợp với lời trình bày của ông S, bà N trong suốt quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án. Vì vậy, lời trình bày của ông H trong quá trình tham gia tố tụng xác định sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông S, bà N xong, do ông S, bà N không có nơi ở khác nên ông H mới làm hợp đồng cho ông S, bà N thuê lại nhà đất là không có căn cứ chấp nhận. Giấy thuê nhà có trước ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng 11 ngày (ngày 17/3/2020). Và đến ngày 14/7/2020 ông H, bà P mới được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Do đó, có căn cứ xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông S, bà N là nhằm để che giấu giao dịch cho vay tiền giữa hai bên, nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có trên thực tế, giao dịch bày bị vô hiệu từ thời điểm xác lập, dẫn đến giao dịch cho thuê nhà cũng bị vô hiệu, nên ông H yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà và trả tiền thuê còn lại không có C sở chấp nhận.

Đối với số tiền 52.000.000 đồng do ông H nhận của vợ chồng ông S, bà N, có căn cứ xác định số tiền này do vợ chồng ông S, bà N trả lãi cho ông H. Tuy nhiên, các bên đương sự chưa có yêu cầu xem xét giải quyết giao dịch vay tiền, nên Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét giải quyết, cấp P thẩm cũng không đặt ra xem xét giải quyết. Ông H có quyền khởi kiện bằng vụ án khác để

yêu cầu ông S, bà N trả số tiền vay 400.000.000 đồng và lãi phát sinh theo quy định pháp luật.

[5] Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn H; có căn cứ chấp nhận ý kiến phát biểu của kiểm sát viên đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

[6] Án phí dân sự P thẩm: Do ông Lê Văn H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi quy định “người cao tuổi là công dân Việt Nam từ đủ 60 tuổi trở lên”. Do đó, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 nên Hội đồng xét xử chấp nhận miễn án phí cho ông Lê Văn H.

[7] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, nên không đặt ra xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 207, 217, 227, 228, 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, 131, 407 Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật Đất đai; Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H đối với ông Ngô Hoàng S và bà Nguyễn Hồng N yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Văn H với ông Ngô Hoàng S, bà Nguyễn Hồng N và yêu cầu ông Ngô Hoàng S, bà Nguyễn Hồng N trả tiền thuê nhà, đất còn thiếu.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Hoàng S, bà Nguyễn Hồng N yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Hoàng S, bà Nguyễn Hồng N với ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị P có chứng nhận của Văn phòng Công chứng C ngày 17/3/2020 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 266762 và CT 266763 ngày 14/7/2020 do UBND thành phố B cấp cho ông Lê

Văn H, bà Nguyễn Thị P tại thửa đất số 126, 407 cùng tờ bản đồ số 01, tại ấp Biền Đông A, xã Vĩnh Trạch Đông, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Lê Văn H phải chịu số tiền 1.500.000 đồng (một triệu, năm trăm nghìn đồng), ông Lê Văn H đã nộp và đã chi phí hết.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và P thẩm: Ông Lê Văn H được miễn nộp.

Trong trường hợp bản án 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thành phố B;
- CCTHADS thành phố B;
- Đương sự;
- Lưu: HSPA, Tổ HCTP.

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

Trương Thanh Dũng