

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 135/2022/DS-PT
Ngày: 22 - 6 - 2022
“V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

Bà Nguyễn Thị Trang Thư

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Dương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 22 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 64/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DSST ngày 18 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 93/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đoàn Thu S; cư trú tại: Phường P, quận K, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ mới: Phường L, quận K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trường S1; cư trú tại: Phường N, quận T, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/5/2022).

- Bị đơn: Bà Đỗ Thu H, cư trú tại: Phường L, quận K, thành phố Cần Thơ. Nơi cư trú hiện nay: Phường K, quận K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Văn A, cư trú tại: Phường L, quận K, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 28/3/2018).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị Lệ H1, cư trú tại: Phường K, quận K, thành phố Cần Thơ.
 2. Ông Đỗ Tiến H2, cư trú tại: Phường K, quận K, thành phố Cần Thơ.
 3. Ông Đỗ Tiến H3, cư trú tại: Phường K, quận K, thành phố Cần Thơ.
 4. Đỗ Huỳnh A1, cư trú tại: Phường K, quận K, thành phố Cần Thơ.
 5. Đỗ Như Y, cư trú tại: Phường K, quận K, thành phố Cần Thơ.
 6. Bà Tống Hoàng M, cư trú tại: khu vực 11, phường Châu Văn Liêm, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.
 7. Bà Phạm Bích N, cư trú tại: 19G/6, tỉnh lộ 918, phường Bình Thủy, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.
 8. Văn phòng công chứng Z
Địa chỉ: 383 Nguyễn Văn Cừ, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.
 9. Văn phòng công chứng Đ
Địa chỉ: 146G Trần Văn Hoài, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.
 10. Văn phòng công chứng L
Địa chỉ: 03 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.
 11. Ủy ban nhân dân quận K, thành phố Cần Thơ.
Địa chỉ: Phường B, quận K, thành phố Cần Thơ.
- Người kháng cáo: Bà Đỗ Thu H là bị đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lại ngày 11/01/2021, bà Đoàn Thu S trình bày:

Ngày 28/6/2013, trên cơ sở tự nguyện bà và bà Đỗ Thu H có ký Hợp đồng thuê nhà tại Văn phòng công chứng L, đường N, phường A, quận K, thành phố Cần Thơ, số công chứng: 1108, quyển số 01/2013/TP/CC/HĐGD. Tài sản thuê là căn nhà và đất tại Phường K, quận K, thành phố Cần Thơ – theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BI25524 (CH06410), do UBND quận Ninh Kiều cấp ngày 26/7/2012.

Thời hạn thuê 06 tháng, kể từ ngày 28/6/2013 (Điều 2 Hợp đồng).

Giá thuê 16.000.000 đồng/tháng.

Phương thức thanh toán, trả bằng tiền mặt vào đầu tháng (Điều 4 Hợp đồng).

Tuy nhiên, kể từ ngày 01/01/2015 cho đến nay đã hơn 06 năm (tương đương thời gian 72 tháng x 16.000.000 đồng/tháng = 1.152.000.000 đồng) phía bà Đỗ Thu H đã không trả tiền thuê nhà và còn chiếm hữu tài sản.

Nay giữ yêu cầu theo đơn khởi kiện ngày 21/7/2015, tức yêu cầu bị đơn bà Đỗ Thu H có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Đoàn Thu S, bao gồm:

1/ Tài sản là căn nhà, đất Phường K, quận K, thành phố Cần Thơ – theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BI25524 (CH06410), do UBND quận Ninh Kiều cấp ngày 26/7/2012;

2/ Tiền thuê nhà tạm tính từ ngày 01/01/2015 đến nay là 72 tháng x 16.000.000 đồng/tháng = 1.152.000.000 đồng.

Theo đơn phản tố ngày 06/7/2021, bà Đỗ Thu H trình bày:

Đối tượng tranh chấp là căn nhà cấp 3 tại Phường K, quận K, thành phố Cần Thơ – theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BI 398229 (CH 05327), thửa 328, tờ bản đồ số 29 do UBND quận Ninh Kiều cấp ngày 07/02/2012.

Do hoàn cảnh khó khăn và thiếu hiểu biết pháp luật, nên ngày 26/7/2010 bà có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Tống Hoàng M. Trong khi bà Phạm Bích N vay mượn nợ của bà Tống Hoàng M số tiền 150.000.000 đồng, nên bà N mượn giấy chứng nhận của bà để cầm cố cho bà M; bà M còn buộc bà phải ký hợp đồng chuyển nhượng số 05/2010/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng Z để đảm bảo khoản vay. Đây là hợp đồng giả cách, cho vay nặng lãi dùng để chiếm đoạt tài sản của người thiếu hiểu biết như bà.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản cho bà M vào năm 2010, đến tháng 5/2011, bà M vẫn chưa đứng tên quyền sở hữu, tài sản vẫn còn đứng tên bà.

Bà xây nhà kiên cố 02 tầng, khi xây nhà xong bà yêu cầu bà N chuộc lại giấy chứng nhận để làm thủ tục hoàn công. Bà N không có tiền chuộc giấy, nên giới thiệu bà đến gặp bà Đoàn Thu S để bà S bỏ tiền ra chuộc giấy và bà S buộc bà M ký hợp đồng chuyển nhượng qua tên bà S.

Bà S mượn hồ sơ xây dựng nhà của bà để hoàn công và đứng tên sở hữu nhà, đất Phường K, quận K, thành phố Cần Thơ nhưng bà không hề hay biết.

Bà Đoàn Thu S còn buộc bà ký giấy nợ (giấy tay) cầm cố căn nhà giá 800.000.000 đồng, bà S giữ biên nhận này không đưa bà bản phụ.

Đến ngày 11/6/2012, bà S buộc bà ký Hợp đồng số 136; Quyền số 01/2012/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 11/6/2012 tại Phòng công chứng số 02 thành phố Cần Thơ. Nội dung bà S cho bà thuê nhà số 329N/10, Khu vực 3, phường K giá 16.000.000 đồng/tháng, đây cũng là hợp đồng giả cách để che đậy tiền lãi bà N đóng cho bà S.

Bà vẫn lưu cư tại căn nhà này đến tháng 7/2015, lúc này bà N mất khả năng đóng lãi, nên bà S khởi kiện đòi lại căn nhà và buộc bà trả tiền thuê nhà từ ngày 26/7/2012 đến ngày 01/01/2015 là 112.000.000 đồng.

Nay yêu cầu phản tố:

1/ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 291 ngày 26/7/2010, giữa bà Đỗ Thu H và bà Tống Hoàng M ký tại Văn phòng công chứng Z;

2/ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 263 ngày 25/02/2012, giữa bà Tống Hoàng M và bà Đoàn Thu S ký tại Văn phòng công chứng Đ;

3/ Hủy Hợp đồng thuê nhà số 136 ngày 11/6/2012, giữa bà Đoàn Thu S và Đỗ Thu H ký tại Phòng công chứng L;

4/ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 398229 do UBND quận Ninh Kiều cấp cho bà Tống Hoàng M ngày 07/02/2012;

5/ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 255243 do UBND quận Ninh Kiều cấp cho bà Đoàn Thu S ngày 26/7/2012.

Tại đơn yêu cầu tạm đình chỉ vụ kiện (không ghi ngày tháng năm), bà Phạm Bích N trình bày:

Nguyên vào năm 2010, bà có vay của bà Tống Hoàng M 250.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay, bà giao cho bà M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 398229 do cháu Đỗ Thu H đứng tên. Bà M buộc bà phải nhờ bà H ra Văn phòng công chứng Z ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 26/7/2010, bà H hoàn toàn không ký nhận bất kỳ khoản tiền nào từ các giao dịch này. Đây chỉ là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho việc thanh toán khoản nợ mà bà vay từ bà M.

Sau đó hơn một năm, bà H đã bỏ tiền ra xây dựng căn nhà kiên cố 02 tầng để ở trên phần đất mà bà đã cầm chuyển nhượng cho bà M. Sau khi bà H xây dựng nhà xong thì yêu cầu bà chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục hoàn công nhà. Tuy nhiên, do hoàn cảnh khó khăn nên bà không đủ tiền chuộc lại giấy đất.

Giữa bà và bà Đoàn Thu S quen biết nhau, nên bà gặp bà S nhờ đứng ra chuộc lại giấy đất và chuyển nợ vay từ bà M sang bà S. Nhưng bà S đề nghị bà thương lượng với bà M làm thủ tục chuyển nhượng tài sản từ bà M sang bà S với tổng số tiền gốc và lãi là 800.000.000 đồng. Trong số tiền này, bà S có chuyển trả bà M thay bà tiền nợ và lãi bà nhận từ bà S là 450.000.000 đồng.

Bà S yêu cầu bà mượn lại bà H toàn bộ hồ sơ bản vẽ căn nhà trên đất và hứa sẽ liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục hoàn công căn nhà; sau đó sẽ chuyển lại cho bà H để bà H thế chấp Ngân hàng lấy tiền trả cho bà S.

Tuy nhiên, hoàn thành mọi thủ tục (chuyển quyền sử dụng đất và hoàn công căn nhà) để bà S đứng tên chủ sở hữu căn nhà và đất của bà H. Bà S lại yêu cầu

bà H phải ký hợp đồng để bà H thuê lại chính căn nhà của mình với giá 16.000.000 đồng/tháng. Đây cũng là hợp đồng giả cách để hợp thức hóa số tiền thuê nhà, chính là khoản tiền lãi mà bà phải đóng hàng tháng cho bà S trên số tiền nợ bà M chuyển sang.

Bà khẳng định mọi giao dịch để bà Đoàn Thu S đứng tên chủ sở hữu nhà và đất tại số 329N/10, Khu vực 3, phường K, quận K chỉ là giao dịch giả cách nhằm che đậy cho các giao dịch vay mượn cần nợ giữa bà với bà Tống Hoàng M và bà Đoàn Thị S. Bà Đỗ Thu H mới chính là chủ sở hữu hợp pháp nhà và đất nêu trên và hiện tại gia đình bà H vẫn đang sinh sống tại căn nhà này. Bà Đỗ Thu H hoàn toàn không biết và không có nhận bất kỳ khoản tiền nào từ các giao dịch vay mượn, cầm cố, chuyển nhượng nhà đất nêu trên.

Theo bản tự khai ngày 06/12/2021, bà Phạm Thị Lệ H1, ông Đỗ Tiến H1, ông Đỗ Tiến H2 trình bày:

Bà Phạm Thị Lệ H1, ông Đỗ Tiến H2 là cha mẹ của Đỗ Thu H trong vụ kiện với Đoàn Thu S. Do Đỗ Thu H lên thành phố Cần Thơ sinh sống với di ruột là Phạm Bích N, nên ông bà đã thu xếp bán đất dưới quê để đưa con gái Đỗ Thu H mua 01 nền đất tại thành phố Cần Thơ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 398229 đứng tên Đỗ Thu H).

Qua vụ kiện ông bà mới được con gái cho biết vào năm 2010, di ruột của H là Phạm Bích N có vay của bà Tống Hoàng M số tiền 150.000.000 đồng để kinh doanh. Để đảm bảo khoản vay này, bà N nhờ H giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Zngày 26/7/2010, nhưng không có ký nhận bất kỳ khoản tiền nào. Vì bà N giải thích với Thu H là chỉ nhờ ký hợp đồng để cho bà M làm tin cho việc vay mượn nợ.

Tháng 5/2011, ông bà đã bỏ tiền ra xây dựng căn nhà kiên cố 02 tầng để làm chỗ ăn ở cho cả gia đình (Theo hợp đồng xây dựng số 0411KL-TV/HDDVTV ngày 18/5/2011 Công ty TNHH –DVXD L trên phần đất giao cho Thu H đứng tên trên hợp đồng xây dựng. Sau khi ông bà xây dựng nhà và về ở xong, thì Thu H yêu cầu bà N phải chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để Hằng làm thủ tục hoàn công nhà, nhưng do hoàn cảnh kinh tế khó khăn bà N không có tiền chuộc giấy cho H.

Bà N đã tìm đến bà Đoàn Thu S, nhờ bà S cho vay tiền để chuộc lại giấy đất của bà H từ bà M và nhờ bà M tiếp tục sang tên cho bà S để làm tin, thì bà S mới cho bà N vay tiền trả tất nợ gốc và lãi cho bà M.

Bà S sau khi cho bà N mượn tiền để trả cho bà M và được bà M sang nhượng lại quyền sử dụng đất, đã tự đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục hoàn công và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc số 329N/10 Khu vực 3, phường K, quận K của bà Đỗ Thu H mà phía gia đình ông bà không hề hay biết.

Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn công căn nhà và bà S đứng tên nhà và đất của bà H, thì bà N vẫn không có tiền đóng lãi cho bà S. Ngày 11/6/2012, phía bà S đề nghị bà H ra ký hợp đồng để thuê lại chính

căn nhà của ông bà bỏ tiền ra xây dựng tại số 329N/10 Khu vực 3, phường K, quận K giá 16.000.000 đồng/tháng. Đây cũng là hợp đồng giả cách, số tiền thuê nhà này là tiền lãi mà bà N phải đóng hàng tháng cho bà S trên số tiền nợ từ phía bà M chuyển sang.

Nay bà S khởi kiện yêu cầu bà H phải giao trả căn nhà và đất tại số 329N/10 Khu vực 3, phường K và khoản tiền thuê nhà 16.000.000 đồng/tháng từ ngày 01/01/2015 cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Ông bà không đồng ý, ông bà là người bỏ tiền ra mua đất, xây nhà và chỉ nhờ con gái Thu H đứng tên dùm.

Gia đình ông bà đã sinh sống tại nhà đất là tài sản của mình trong khoảng thời gian dài, nhưng không ai có ý kiến tranh chấp. Ông bà đề nghị triệu tập Công ty TNHH –DVXD L để làm rõ ai là người bỏ tiền ra xây dựng nhà. Tại sao chúng tôi là người ký hợp đồng thi công xây dựng mà khi hoàn công căn nhà thì bán về xây dựng và hợp đồng lại do bà S đứng tên để hợp thức hóa hoàn công nhà, đề nghị bà S trả lời rõ việc mua đất từ bà Tống Hoàng M là như thế nào. Trả tiền mua đất từ bà M bao nhiêu, tại thời điểm này trên đất đã có nhà hay chưa. Nhà do ai xây dựng, xây dựng hết bao nhiêu tiền. Có hay không việc cần nợ của bà N từ bà M sang bà S.

Đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ trích lục toàn bộ hồ sơ đăng ký đất đai từ bà Đỗ Thu H sang bà Tống Hoàng M, sang bà Đoàn Thu S và cả hồ sơ hoàn công đăng ký nhà ở trên phần đất đang có tranh chấp đã sang tên bà S để xác minh làm rõ sự việc trắng đen nêu trên.

Ông bà khẳng định hoàn toàn không có việc mua bán, hoàn trả tiền giữa con gái ông bà với bà M, không có việc gia đình ông bà bàn giao nhà, đất và thuê nhà đất với bà Đoàn Thu S để được ở cho đến nay đã hơn 10 năm qua.

Ông bà đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, vì hoàn toàn không có giao dịch đưa tiền mua bán, thuê nhà thực sự. Do tình hình dịch bệnh, các đương sự đề nghị xét xử vắng mặt.

Theo bản tự khai ngày 26/11/2021, Văn phòng công chứng Z trình bày:

Ngày 26/7/2010, Văn phòng công chứng Z nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Đỗ Thu H và Tống Hoàng M.

Sau khi đối chiếu các quy định của pháp luật, đối chiếu các giấy tờ chứng minh nhân dân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các giấy tờ hợp lệ khác đều là bản chính do cơ quan có thẩm quyền cấp. Tại thời điểm giao dịch, các bên có đầy đủ năng lực dân sự, hoàn toàn tự nguyện không bị lừa dối, ép buộc. Công chứng viên cũng đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ các bên khi giao kết hợp đồng. Các bên cũng đã đọc lại và thống nhất với nội dung hợp đồng và ký tên trước mặt Công chứng viên.

Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa Đỗ Thu H và Tống Hoàng M là đúng quy định.

Theo bản tự khai ngày 08/11/2021, Văn phòng công chứng Đ trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng đất số công chứng 263 ngày 25/02/2012, quyền số 01/2012/TP/CC/HĐGD giữa bà Tống Hoàng Mai và bà Đoàn Thu S đã được Công chứng viên Văn phòng công chứng Đ chứng nhận theo đúng quy định pháp luật.

Theo bản tự khai ngày 02/11/2021, Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích L trình bày:

Hợp đồng thuê nhà số 136, quyền số 01/2012/TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 11/6/2012, giữa bà Đỗ Thu H và Đoàn Thu S, Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng đúng quy định pháp luật.

Theo bản tự khai ngày 02/12/2021, bà Tống Hoàng Mai trình bày:

Trước đây bà có làm ăn với bà Phạm Bích N, thông qua bà N bà có quen biết bà Đỗ Thu H (bà H là cháu bà N). Ngày 26/7/2010, bà và bà Đỗ Thu H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa 328, tờ bản đồ số 29 – đất tọa lạc tại Khu vực 3, phường K, quận K) tại Văn phòng công chứng Z. Giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, bà Đỗ Thu H là người trực tiếp nhận tiền.

Thời điểm bà và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng thì trên đất đã tồn tại căn nhà cấp 4, việc chuyển nhượng là chuyển nhượng luôn nhà và đất. Giữa bà với bà Phạm Bích N và bà Đỗ Thu H không có hợp đồng vay tài sản nào khác.

Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/7/2010 được ký kết và công chứng đúng theo quy định pháp luật, không phải là hợp đồng giả cách che đậy cho việc vay tài sản như bà H, bà N trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Tháng 02/2012, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đã chuyển nhượng nhà, đất tại thửa 328, tờ bản đồ số 29 đất tọa lạc tại Khu vực 3, phường K, quận K cho bà Đoàn Thu S với giá 450.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng là đúng theo quy định pháp luật.

Bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 2022, Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Buộc bị đơn bà Đỗ Thu H phải trả cho nguyên đơn bà Đoàn Thu S số tiền thuê nhà là 1.056.000.000 đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự 2005.

+ Bị đơn và người có nghĩa vụ liên quan được lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp phải di dời trả lại nhà, đất Phường K, quận K, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Về án phí DSST: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bị đơn phải nộp 45.180.000 đồng.

Về tạm ứng án phí: Nguyên đơn được nhận lại 2.800.00 đồng (Biên lai thu số 003622 ngày 29/7/2015).

Bị đơn đã nộp 1.500.000 đồng (Biên lai thu số 0001226 ngày 11/10/2021, Biên lai thu số 0001339 ngày 12/11/2021), được chuyển thành án phí. Số tiền án phí còn lại bị đơn phải nộp là 43.680.000 đồng.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 21/02/2022, bị đơn cho rằng bản án sơ thẩm đã không xem xét và đánh giá khách quan hết các chứng cứ và các tình tiết của vụ án nên đã xét xử không khách quan. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng, hủy các hợp đồng thuê nhà, phía bị đơn được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký lại nhà và đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn. Các bên không thương lượng được việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án và các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 3 Điều 53 Bộ luật tố tụng dân sự nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều để thụ lý giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp hợp đồng thuê nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tranh chấp giữa các bên kéo dài từ năm 2015. Quá trình tranh chấp đã có ba bản án giải quyết. Bản án số 28/2017/DSST ngày 26/5/2017 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại nhà và tiền thuê nhà. Bản án số 154/2017/DSPT ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã hủy bản án số 28/2017/DSST nêu trên vì vi phạm tố tụng. Khi xét xử sơ thẩm lại, Tòa án nhân

dân quận Ninh Kiều đã khắc phục cơ bản các yêu cầu của bản án phúc thẩm. Tuy nhiên, khi xét xử và ban hành Bản án số 14/2022/DSST ngày 18 tháng 02 năm 2022, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 3 Điều 53 Bộ luật tố tụng dân sự. Do vậy, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều để thụ lý giải quyết là đúng pháp luật.

[3] Hồ sơ thể hiện, Văn bản số 14/UBND-NC ngày 05/01/2022 của Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều trả lời về việc cấp giấy phép xây dựng là chưa thỏa đáng. Khi thụ lý lại, Tòa án cấp sơ thẩm cần yêu cầu Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều kiểm tra lại một lần nữa việc cấp đồng thời hai giấy phép xây dựng cho một diện tích đất với hai chủ sở hữu khác nhau. Đồng thời, cần làm rõ thủ tục, hồ sơ xin phép xây dựng để xác định giấy phép hợp pháp.

[4] Sự kiện pháp lý quan trọng trong vụ án là xác định sự thật ai là người xây dựng căn nhà. Khi giải quyết lại cần làm rõ thủ tục hoàn công đã xác định ai là người đã xây dựng căn nhà để đánh giá hợp đồng thuê nhà và đánh giá toàn diện các yêu cầu tranh chấp.

[5] Về án phí phúc thẩm, theo quy định tại khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Hủy Bản án sơ thẩm số 14/2022/DSST ngày 18 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Bị đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm (300.000 đồng) theo Biên lai thu số 0001657 ngày 23/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận Ninh Kiều;
- THADS quận Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh