TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 101/2023/DSST
Ngày: 28/9/2023.
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở và tiền thuê nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Trường.

2. Ông Nguyễn Văn Tho.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Giàu – Thư ký Tòa án Nhân dân huyện Châu Thành – Hậu Giang.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên toà:

Bà Dương Thị Truyền - Kiểm sát viên.

Vào ngày 28 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án Nhân dân huyện Châu Thành – Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 303/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở và tiền thuê nhà, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 82/2023/QĐXX-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 57/2023/ QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Trịnh Thị Thanh M, sinh năm 1980. (có mặt)

Địa chỉ: ấp Thị Trấn, thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

- *Bị đơn*: Đinh Công H, sinh năm 1968. (có mặt)

Địa chỉ: ấp Thị Trấn, thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

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

1/ Đinh Ngọc D, sinh năm 1988. (vắng mặt)

2/ Nguyễn Thị H, sinh năm 1968. (vắng mặt)

3/ Bùi Văn Bé B, sinh năm 1975. (vắng mặt)

4/ Nguyễn Thị Hồng C (Mộng C), sinh năm 1977. (có mặt)

5/ Võ Văn S, sinh năm 1951. (vắng mặt)

6/ Hứa Văn L, sinh năm 1962. (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Thị Trấn, thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

7/ Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Hoàng A – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thành T – Chức vụ: Trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Thị Trấn, thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/8/2022 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn Trịnh Thị Thanh M trình bày:

Vào ngày 04/7/2016 nguyên đơn có mua của bị đơn một căn nhà, đất ngang 4.2m dài 13m, nền gạch men, vách tường, cột bê tông cốt thép. Nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, vị trí đất tại ấp Thị Trấn, thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Khi nguyên đơn mua nhà thì đã có ông Bùi Văn Bé B đang ở trong nhà. Khi nguyên đơn mua nhà, đất từ bị đơn có làm hợp đồng bằng giấy tay, không có làm hợp đồng theo quy định của pháp luật, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn, bị đơn có hứa trong 06 tháng sẽ giải quyết trả tiền cho Nguyễn Thị Hồng C, giao nhà lại cho nguyên đơn nhưng đến nay bị đơn vẫn chưa giao nhà cho nguyên đơn. Cùng ngày 04/7/2016 bị đơn có thuê lại nhà đã bán cho nguyên đơn, có làm hợp đồng thuê nhà mỗi tháng là 1.000.000 đồng, bị đơn đã trả tiền thuê nhà đầy đủ. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn, bà Đinh Ngọc D, bà Nguyễn Thị H trả nhà, đất đã bán và trả tiền thuê nhà 18 tháng là 18.000.000 đồng.

Bị đơn Đinh Công H trình bày: Nguồn gốc căn nhà và đất tranh chấp là mua của ông Hứa Văn L vào năm 2014, giá là 350.000.000 đồng bị đơn đã giao đủ tiền và nhận nhà, sau đó có sữa chữa thêm 80.000.000 đồng. Đến ngày 26/6/2016 ông Đinh Công H, bà Nguyễn Thị H, bà Đinh Ngọc D cùng đứng ra chuyển nhượng nhà và đất cho nguyên đơn, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Nguyên đơn

đã giao đủ tiền cho bên bị đơn, và bị đơn đã giao nhà cho nguyên đơn. Ngày 04/7/2016 bị đơn có làm hợp đồng thuê lại nhà và đất đã bán cho nguyên đơn, để cho ông Bùi Văn Bé B ở do bị đơn có vay của Bùi Văn Bé B 01 lượng vàng 24k. Hiện nay bị đơn vẫn chưa trả cho Bùi Văn Bé B, 01 lượng vàng 24k, khi bị đơn bán đất và nhà cho nguyên đơn thì Bùi Văn Bé B đang ở trong nhà. Nhà của bị đơn không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, khi bán nhà cho nguyên đơn chỉ làm giấy tay. Về tiền thuê nhà ông Đinh Công H đồng ý trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn tiền thuê nhà 18 tháng là 18.000.000 đồng. Bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất giữa nguyên đơn và bị đơn, bị đơn trả lại nguyên đơn 400.000.000 đồng, bị đơn nhận lại nhà và đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng C trình bày: Vào năm 2015 Nguyễn Thị Hồng C có thuê nhà của bị đơn, giá thuê mỗi tháng 300.000 đồng. Đến cuối năm 2015 cho bị đơn vay 01 lượng vàng 24k, Nguyễn Thị Hồng C thuê nhà là nhà đã có sẵn, Nguyễn Thị Hồng C không có sửa chữa gì hết. Khi bị đơn bán nhà và đất cho nguyên đơn thì chị Nguyễn Thị Hồng C và Bùi Văn Bé B đã ở trong nhà. Nguyễn Thị Hồng C không yêu cầu gì trong vụ án này, yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành trình bày quan điểm: Kể từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của đương sự theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền thuê nhà 18 tháng là 18.000.000 đồng. Hủy hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 26/6/2016 giữa nguyên đơn và bị đơn, bị đơn phải trả cho nguyên đơn 400.000.000 đồng, giao lại nhà và đất theo mảnh trích đo địa chính số 244-2023 ngày 27/3/2023 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát cho bị đơn, vị trí đất tại ấp Thị Trấn, thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả việc hỏi, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn

yêu cầu bị đơn giao nhà và đất theo hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 26/6/2016 và buộc bị đơn trả tiền thuê nhà. Căn cứ Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở và tiền thuê nhà. Do vị trí phần đất, nơi cư trú của bị đơn tại ấp Thị Trấn, thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Căn cứ vào Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xác định thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành và được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về sự vắng mặt của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tống đạt thủ tục tố tụng đúng theo quy định của pháp luật, nhưng tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do. Căn vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 26/6/2016 giữa nguyên đơn Trịnh Thị Thanh M, bị đơn Đinh Công H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Đinh Ngọc D và Nguyễn Thị H. Được Tòa án tiến hành xem xét thẩm định có diện tích thực tế 57.1m^2, thửa đất số 641, tờ bản đồ số 03, mảnh trích đo địa chính số 244/2023 ngày 27/3/2023, của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát. Giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng, nguyên đơn cũng đã giao đủ tiền cho bị đơn, nhưng bị đơn có thuê lại nhà đã chuyển nhượng cho nguyên đơn để bị đơn cho Bùi Văn Bé B và Nguyễn Thị Hồng C thuê lại. Xét về hình thức của hợp đồng mua bán nhà, đất giữa nguyên đơn và bị đơn là chỉ làm giấy tay, không có làm hợp đồng công chứng, chứng thực là vi phạm Điều 167 luật đất đai năm 2013.

Hơn nữa tại thời điển chuyển nhượng phần đất tranh chấp chưa thuộc quyền sỡ hữu của bị đơn, thể hiện khi chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, bị đơn không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, vi phạm Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Về căn nhà trên đất của bị đơn khi chuyển nhượng cho nguyên đơn theo hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 26/6/2016 là chưa có giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật vi phạm Điều 118 Luật nhà ở năm 2014.

Xét tính pháp lý có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 26/6/2016. Đối với phần đất các bên đương sự chỉ làm giấy tay ký tên với nhau không làm hợp đồng không ra công chứng, chứng thực, không có thực hiện thủ tục đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của luật đất đai, là chưa phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015. Đới với nhà ở đều kiện để có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở là

phải được công chứng, chứng thực hợp đồng, như vậy hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 26/6/2016 giữa nguyên đơn và bị đơn không được công chứng, chứng thực là vi phạm Điều 122 Luật nhà ở năm 2014.

Tại công văn số 1287/UBND ngày 06/6/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang xác định phần đất diện tích 57.1m^2 theo mãnh trích đo địa chính số 244-2023 ngày 27/3/2023 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát thuộc thửa đất số 641, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng là đất chợ (CDK) là đất thuộc nhà nước quản lý, theo quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Châu Thành thuộc dự án chỉnh trang đô thị khu chợ và phố chợ thị trấn Ngã Sáu "Dự án thu hồi đất theo quy định tại Điều 62 luật đất đai năm 2013". Do phần đất tranh chấp là đất do Nhà nước quản lý nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử thấy rằng mặc dù hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 26/6/2016, giữa nguyên đơn Trịnh Thị Thanh M và bị đơn Đinh Công H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Đinh Ngọc D, Nguyễn Thị H đã thực hiện giao tiền đầy đủ theo Điều 129 Bộ luật dân sự nhưng vẫn là vô hiệu theo như đã phân tích ở trên. Lỗi dẫn đến hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 26/6/2016 vô hiệu thuộc về nguyên đơn lẫn bị đơn, khi thực hiện việc mua bán nguyên đơn và bị đơn đều biết là đất chợ, đang trong diện quy hoạch, đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không làm hợp đồng theo quy định, không có công chứng, chứng thực và đăng ký theo quy định. Xác định lỗi dẫn đến hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 26/6/2016 vô hiệu chia đều cho cả nguyên đơn và bị đơn. Đới với tiền thuê nhà nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn 18 tháng tiền thuê nhà là 18.000.000 đồng, bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc tuyên bố hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 26/6/2016 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu, ghi nhận sự thỏa thuận của bị đơn và nguyên đơn về việc bị đơn tự nguyện trả cho nguyên đơn tiền thuê nhà là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo các đương sự được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013.

Điều 118, 122 Luật nhà ở năm 2014.

Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai.

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trịnh Thị Thanh M. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của bị đơn Đinh Công H trả cho nguyên đơn Trịnh Thị Thanh M số tiền thuê nhà 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng)

2/ Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trịnh Thị Thanh M yêu cầu bị đơn ông Đinh Công H giao trả lại nhà và đất theo hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 26/6/2016.

3/ Tạm thời giao phần đất diện tích 57.1m^2 theo mãnh trích đo địa chính số 244-2023 ngày 27/3/2023 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát thuộc thửa đất số 641, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng là đất chợ (CDK) vị trí đất ấp Thị Trấn, thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (*có mãnh trích đo địa chính kèm theo*) cho bị đơn Đinh Công H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Đinh Ngọc D, Nguyễn Thị H quản lý sử dụng, cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định.

4/ Buộc bị đơn ông Đinh Công H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Đinh Ngọc D, Nguyễn Thị H trả lại cho nguyên đơn Trịnh Thị Thanh M số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

5/ 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6/ Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu 450.000 đồng (bốn trăm năm mươi ngàn đồng) nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010782 ngày 05/12/2022 của Chi cục thi

hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang, thành án phí nguyên đơn không phải nộp thêm.

7/ Nguyên đơn phải chịu chi phí thẩm định, định giá 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định nguyên đơn đã nộp 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) nguyên đơn không phải nộp thêm.

8/ Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hặc bản án được niêm yết tại Ủy ban nhân dân nơi cư trú.

9/ Trong trường hợp Bản án, Quyết định của Tòa án 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 Điều 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.

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CCTHA huyện Châu Thành;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thanh Nhân