

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DI LINH
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 05/2019/DS-ST

Ngày 25 - 4 - 2019

V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản
và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DI LINH – TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Sỹ.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đào Văn An, bà Trần Thị Phúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phước – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện VKSND huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Ông Mai Văn Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2019 tại TAND huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 18/2016/TLST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2016, về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2019/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Ka B, ông Tạ Văn T; trú tại: Thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: Bà Vũ Thị Kim P; trú tại: Đường V, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đoàn Đ; trú tại: Đường V, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2. Anh K' N; trú tại: Thôn Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/5/2015, đơn khởi kiện bổ sung và lời khai tại phiên tòa, nguyên đơn bà Ka B, ông Tạ Văn T trình bày:

Bà Ka B sinh sống tại căn nhà số M, Thôn H, xã T, huyện L. Từ năm 2003 ông T đến chung sống với bà Ka B và có ba con chung nhưng không đăng ký kết hôn. Đầu năm 2011 ông T bỏ chi phí xây một căn nhà cấp 4 trên đất của bà Ka B tại vị trí giáp Quốc lộ 28 (trước căn nhà số M của bà Ka B) với mục đích cho thuê làm địa điểm kinh doanh. Ngày 30/4/2011 ông T và bà Ka B thỏa thuận bằng lời N cho vợ chồng bà P, ông Đ thuê căn nhà ông T đã xây để kinh doanh gạo, phân bón trong thời hạn 05 năm với giá 1.200.000đ/tháng, đã trả tiền thuê nhà tính đến hết tháng 9/2011 là 6.000.000đ. Sau đó một thời gian, ông T thay bà Ka B viết và ký “Giấy thuê quán” ngày 10/11/2011, ghi giá tiền thuê 200.000/tháng theo yêu cầu của bà P để giảm tiền thuê. Quá trình sử dụng nhà thuê, vợ chồng bà P sửa chữa, coi nói nhà nhưng ông T và bà Ka B không phản đối.

Do có tranh chấp nên ông T và bà Ka B làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà, yêu cầu vợ chồng bà P, ông Đ trả lại nhà, đất đã thuê và tiền thuê nhà tính theo giá 1.200.000đ/tháng kể từ tháng 10/2011 đến tháng 10/2015 là 57.600.000đ.

Về việc vợ chồng bà P, ông Đ phản tố cho rằng bà Ka B đã bán cho bà P nhà, đất thuê là không đúng nên không chấp nhận. Đất bà Ka B đang sử dụng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bố của bà là ông K’ B, do vào năm 2013 ông K’ B chết nên bà Ka B đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sổ hộ khẩu cho bà P để giúp làm thủ tục sang tên đất cho bà Ka B. Bà Ka B xác định bà không ký tên trong “Giấy sang nhượng đất” ghi ngày 30/10/2012 mà bà P nộp cho Tòa án. Về tài liệu, chứng cứ để chứng minh thì ông T và bà Ka B không có.

Bị đơn bà Vũ Thị Kim P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Đ trình bày:

Ngày 10/11/2011 ông T và bà Ka B thỏa thuận cho vợ chồng bà P, ông Đ thuê căn nhà tại Thôn H, xã T, huyện L làm địa điểm buôn bán trong thời hạn 15 năm, giá thuê 200.000đ/tháng. Việc thuê nhà được ông T tự tay viết và ký tên bà Ka B trong văn bản “Giấy thuê quán” ghi ngày 10/11/2011. Cùng ngày 10/11/2012 vợ chồng bà P, ông Đ đã trả 6.000.000đ tiền thuê nhà, sau đó sửa chữa, coi nói nhà để làm địa điểm kinh doanh.

Sau khi thuê nhà được gần một năm thì bà Ka B đồng ý bán nhà, đất thuê cho vợ chồng bà P với giá 180.000.000đ, vì vậy bà P viết “Giấy sang nhượng đất” ghi ngày 30/10/2012 được bà Ka B và con trai là anh K’ N cùng một số người làm chứng ký tên, vợ chồng bà P đã trả đủ 180.000.000đ. Do đất có căn nhà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông K’ B, nên bà Ka B đã giao cho bà P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân của ông K’ B và giấy chứng tử của mẹ bà Ka B là bà Ka B1 để làm thủ tục sang nhượng đất, nhưng sau đó ông K’ B chết nên việc sang nhượng đất không thực hiện được.

Nay vợ chồng bà P không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và bà Ka B, đồng thời phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ký ngày 30/10/2012, yêu cầu bà Ka B trả lại số tiền đã nhận là 180.000.000đ và thanh toán chi phí sửa chữa căn nhà là 28.835.000đ.

Chứng cứ chứng minh là văn bản viết tay “Giấy thuê quán” ghi ngày 10/11/2011; văn bản viết tay “Giấy sang nhượng đất” ghi ngày 30/10/2012; bản chính sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân của ông K’ B, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông K’ B và giấy chứng tử của bà Ka B1.

Người liên quan anh K’ N trình bày: Anh là con trai bà Ka B nhưng đã lập gia đình riêng và chuyển đến sinh sống tại xã Đ, huyện L từ năm 2011. Anh công nhận có một lần bà P và mẹ anh làm giấy trong nhà và lúc đó anh ở ngoài sân, bà P và mẹ anh có gọi vào ký giấy tờ gì đó. Sau khi được xem “Giấy sang nhượng đất” ghi ngày 30/10/2012 do bà P giao nộp làm chứng cứ, anh công nhận có ký và ghi họ, tên trong tài liệu này, tuy nhiên việc mẹ anh thỏa thuận bán nhà, đất cho bà P thế nào thì anh không biết cụ thể. Anh xác định không liên quan đến tranh chấp trong vụ án và đề nghị Tòa xem xét.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Di Linh đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu và xem xét các tài liệu chứng cứ đã thu thập được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn ông T, bà Ka B cho rằng thời điểm lập hợp đồng thuê nhà vào ngày 30/4/2011, thỏa thuận thời hạn thuê là 05 năm với giá 1.200.000đ/tháng và đã nhận 6.000.000đ tiền thuê nhà. Trong khi đó, tại văn bản “Giấy thuê quán” ghi ngày 10/11/2011 được ông T thừa nhận là do ông T tự tay viết và ký tên bà Ka B thể hiện giá thuê nhà là 200.000đ/tháng. Ông T và bà Ka B lại không đưa ra được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh về thời điểm xác lập hợp đồng và giá thuê như lời khai của mình. Do đó, cần xác định thời điểm các bên xác lập hợp đồng thuê nhà là ngày 10/11/2011 với giá thuê 200.000đ/tháng, vợ chồng bà P đã trả được 6.000.000đ tương ứng tiền thuê nhà 30 tháng là có căn cứ.

[2] Tại văn bản viết tay “Giấy sang nhượng đất” ghi ngày 30/10/2012 do bà P giao nộp có nội dung: Bà Ka B và anh K’ N sang nhượng cho bà P diện tích đất 90m² (ngang 6m, dài 15m) với giá tiền 180.000.000đ và đã nhận đủ tiền. Văn bản này có chữ ký của anh K’ N, chữ ký của bà Trần Thị D và dấu lấn tay của bà Ka D với tư cách người làm chứng đã được những người này xác nhận, dưới mục người bán ở cuối văn bản có chữ ký và ghi họ tên là “KBÉUH” (Bút lục 291, 292). Nay

bà Ka B không thừa nhận chuyển nhượng đất cho bà P, không thừa nhận chữ ký trong “Giấy sang nhượng đất” ghi ngày 30/10/2012 nêu trên. Qua nhiều lần giám định, tại Kết luận giám định số 312/C09-P5 ngày 28/11/2018 của Hội đồng giám định thuộc Viện Khoa học hình sự do Bộ trưởng Bộ Công an quyết định thành lập đã kết luận: *“Chữ ký và các chữ “KBÉUH” dưới mục “người bán” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của Ka B trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M18 do cùng một người ký, viết ra”* (Mẫu cần giám định ký hiệu A là “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 30/10/2012 do bà P giao nộp). Do đó, có cơ sở xác định bà Ka B đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà P vào ngày 30/10/2012 với giá 180.000.000đ và đã nhận đủ 180.000.000đ là đúng sự thật.

[3] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cho thấy: vợ chồng bà P, ông Đ đang quản lý, sử dụng tài sản tranh chấp là căn nhà cấp 4 diện tích 87m² tọa lạc trên diện tích đất 116,5m². Giá trị quyền sử dụng đất là 150.000.000đ. Trị giá căn nhà là 69.165.000đ, trong đó phần căn nhà do ông T và bà Ka B xây dựng là 40.330.000đ, phần căn nhà mà vợ chồng bà P, ông Đ sửa chữa, coi nói trị giá 28.835.000đ.

[4] Qua phân tích các tài liệu, chứng cứ đã thu thập nêu trên có cơ sở xác định: Ngày 10/11/2011 bà Ka B và ông T đã lập giấy viết tay cho ông Đ thuê tài sản là căn nhà cấp 4 tại Thôn H, xã T, huyện L trong thời hạn 05 năm để làm địa điểm kinh doanh, giá thuê là 200.000đ/tháng, đã được vợ chồng ông Đ, bà P trả 6.000.000đ tương ứng tiền thuê từ ngày 10/11/2011 đến ngày 10/5/2014. Quá trình sử dụng vợ chồng ông Đ, bà P sửa chữa, coi nói làm tăng giá trị căn nhà thêm 28.835.000đ. Trong thời gian cho thuê nhà, bà Ka B đã ký “Giấy sang nhượng đất” vào ngày 30/10/2012, chuyển nhượng đất có căn nhà thuê cho bà P và đã nhận đủ 180.000.000đ theo thỏa thuận. Do đó, việc bà Ka B, ông T đòi vợ chồng ông Đ, bà P trả tiền thuê nhà từ tháng 10/2011 đến tháng 10/2015 là không có cơ sở chấp nhận. Xét hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký giữa bà Ka B và bà P chỉ làm giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định, bà Ka B không phải là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng nên hợp đồng vô hiệu ngay từ khi giao kết. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng bà P, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 30/10/2012 vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc bà Ka B trả lại cho vợ chồng bà P số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 180.000.000đ và trị giá sửa chữa căn nhà là 28.835.000đ. Đồng thời buộc vợ chồng bà P trả lại nhà, đất cho bà Ka B là phù hợp. Đối với anh K’ N có tên trong giấy sang nhượng đất nhưng anh không phải là người chuyển nhượng đất, vì vậy anh K’ N không có trách nhiệm phải trả lại tiền sang nhượng đất cho vợ chồng bà P.

[5] Về chi phí tố tụng: Vợ chồng bà P đã nộp tổng cộng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 1.550.000đ; chi phí định giá tài sản 625.000đ; chi phí giám định (3 lần) là 10.392.000đ. Do yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản,

giám định của vợ chồng bà P được Tòa án chấp nhận. Vì vậy cần áp dụng các Điều 157, 161, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự, buộc bà Ka B phải hoàn trả cho vợ chồng bà P số tiền chi phí tố tụng nêu trên là phù hợp.

[6] Về án phí: Bà Ka B và ông Tạ Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tính trên phần yêu cầu không được chấp nhận là $57.600.000 \text{ đồng} \times 5\% = 2.880.000 \text{ đồng}$. Do bà Ka B thuộc hộ nghèo theo quy định của Chính phủ nên được miễn toàn bộ án phí là 1.440.000 đồng theo quy định tại Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Đối với ông Tạ Văn T phải chịu phần án phí là 1.440.000 đồng, được trừ vào số tiền 1.440.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2013/0005117 ngày 19/4/2016. Do yêu cầu phản tố của vợ chồng bà P được chấp nhận nên cần trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho vợ chồng bà P là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều 144, 147, 157, 161, 165 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 127, 128, 134, 137, 169 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ka B và ông Tạ Văn T về việc đòi vợ chồng bà Vũ Thị Kim P, ông Đoàn Đ trả 57.600.000 đồng tiền thuê tài sản.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng bà Vũ Thị Kim P, ông Đoàn Đ. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ka B và bà Vũ Thị Kim P đã ký ngày 30/10/2012 vô hiệu. Buộc bà Ka B trả cho vợ chồng bà Vũ Thị Kim P, ông Đoàn Đ số tiền đã nhận từ việc chuyển nhượng đất là 180.000.000đ và 28.835.000đ chi phí sửa chữa nhà.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

Buộc vợ chồng bà Vũ Thị Kim P, ông Đoàn Đ trả lại cho bà Ka B diện tích đất 116,5m², trong đó có 90m² thuộc hành lang lộ giới quốc lộ 28 và 25,9m² thuộc một phần thửa 378 tờ bản đồ địa chính số 40 xã Tân Thượng, huyện Di Linh, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 87m² (Có họa đồ kèm theo).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Ka B phải hoàn trả cho vợ chồng bà Vũ Thị Kim P, ông Đoàn Đ 12.567.000 đồng chi phí tố tụng.

4. Về án phí:

Miễn toàn bộ án phí cho bà Ka B. Buộc ông Tạ Văn T phải chịu 1.440.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 1.440.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2013/0005117 ngày 19/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Di Linh (Đã nộp đủ).

Hoàn trả cho vợ chồng bà Vũ Thị Kim P, ông Đoàn Đ 14.800.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2013/0005196 ngày 06/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Di Linh.

5. Đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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 qui định tại các Điều 6, 7 và Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh LD;
- VKSND huyện Di Linh;
- Các đương sự;
- Chi cục Thi hành án huyện Di Linh;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Đã ký

Bùi Văn Sỹ