TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK R'LẤP
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Bản án số: 02/2020/DS-ST
Ngày 20-01-2020
V/v:"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK R'LẤP, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Anh

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Như Tạ
2. Bà Hoàng Thị Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk R'Lấp tham gia phiên tòa: Ông Phan Minh Tuấn – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 46/2019/TLST-DS ngày 07-3-2019, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2019/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1976; Địa chỉ: Thôn 6, xã A, huyện B, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Bảo T, sinh năm 1973; Địa chỉ: Thôn 6, xã A, huyện B, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Trương Ngọc T1, sinh năm 1954; Địa chỉ: Thôn C, xã A, huyện B, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lê Tuấn K, sinh năm 1978; Địa chỉ: Thôn 6, xã A, huyện B, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

3.2. Ông Võ Tấn H1, sinh năm 1952; Địa chỉ: Thôn 6, xã A, huyện B, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

4. Những người làm chứng:

4.1. A Nguyễn Thành L – Địa chính xã A; Bà Châu Thị L1 – Tư pháp xã A – Đều vắng mặt.

4.2. Ông Đặng Xuân T2, bà Nguyễn Thị Kim T1, bà La Thị Thu H2, bà Nguyễn Thị Kim A1, bà Nguyễn Thị H3, ông Trần Văn P, ông Đỗ Văn B1.

Cùng địa chỉ: Thôn 6, xã A, huyện B, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

4.3. Ông Nguyễn Văn H3, ông Trần Văn T4.

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã A, huyện B, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phạm Thị H trình bày: Tháng 9/2017 bà có nhờ bà Trần Thị Bảo T tiến hành đứng ra xây dựng cho bà một căn nhà xây cấp bốn tại đường vào nhà thờ S thuộc thôn 6, xã A, huyện B, tỉnh Đắk Nông. Việc thuê bà T xây nhà có lập hợp đồng bằng tay nhưng sau khi xây nhà xong thì đã xé bỏ. Quá trình xây nhà bà có giao tiền cho bà T nhiều lần để xây nhà, lần cuối cùng sợ bà T trở mặt nên bà đã làm hợp đồng vay tiền để bà T ký nhận. Tổng cộng bà đưa bà T 350.000.000 đồng cộng với 100.000.000 đồng bà T nợ bà trước đó để xây nhà. Như vậy căn nhà bà nhờ bà T xây có giá trị là 450.000.000 đồng. Nhà được xây trên thửa đất 346 tờ bản đồ 31 tọa lạc tại thôn 6, xã A, huyện B, tỉnh Đắk Nông, thửa đất đã UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 4/7/2018 số CN 304184 đứng tên Phạm Thị H.

Sau khi xây nhà xong, ngày 04/01/2018 bà cho bà T thuê lại căn nhà cấp 4 trên để ở, việc thuê nhà có lập hợp đồng viết tay với nhau và hai bên cùng ký vào nhưng không có chứng thực hay công chứng tại cơ quan có thẩm quyền. Thời hạn cho thuê là 12 tháng kể từ ngày 04/01/2018. Hết thời hạn thuê bà đã yêu cầu nhiều lần nhưng bà T không chịu trả nhà cho bà. Bà T đã vi phạm thỏa thuận khi thuê nhà ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu bà T trả lại căn nhà xây cấp bốn có diện tích, kết cấu như trong kết quả thẩm định của Tòa án ngày 10/9/2019, nhà nằm trên thửa đất 346 tờ bản đồ 31 tọa lạc tại thôn 6, xã A, huyện B, tỉnh Đắk Nông, thửa đất đã UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 4/7/2018 số CN 304184 đứng tên Phạm Thị H.

Bị đơn bà Trần Thị Bảo T và người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Trương Ngọc T1 trình bày: Bà T không chấp nhận trả lại nhà theo yêu cầu của bà H. Căn nhà là do bà T đứng ra xây dựng trên diện tích đất bà T đã mua của bà H năm 2017. Khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy tay mua bán đất với nhau, giấy tay này bà T đã đưa bà H để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm bà T đưa giấy mua bán đất cho bà H thì bà H có đưa bà T một tờ giấy khác và nói bà T ký tên vào để làm sổ đỏ. Khi đó có rất đông khách mua thịt heo nên bà T đã ký mà không đọc nội dung tờ giấy. Sau mấy ngày bà T mới biết được tờ giấy bà ký sau này là hợp đồng thuê nhà.

Thời điểm chuyển nhượng ông Đặng Xuân T2 làm chứng và xác nhận việc chuyển nhượng đất giữa bà T và bà H, vì khi viết giấy tay mua bán đất bà T và bà H có đến gặp ông T2 là trưởng thôn để xác nhận việc mua bán đất thì ông T2 có ghi lại toàn bộ nội dung tờ giấy mua bán đất vào sổ lưu của ông T2. Sau

khi ông T2 xác nhận xong thì bà T và bà H có cầm tờ giấy mua bán đất đến gặp anh L là cán bộ địa chính xã A để tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T thì được anh L giải thích là đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên trên bản đồ đứng tên bà H thì phải cấp cho bà H rồi mới chuyển nhượng lại cho bà T, Vì vậy, Giấy CNQSDĐ mới đứng tên bà H.

Căn nhà đang tranh chấp là do bà T xây hết số tiền 1.140.000.000 đồng chứ không phải 450.000.000 đồng như bà H nói. Không có việc bà H thuê bà T xây nhà, cũng không có hợp đồng thuê xây nhà. Còn đối với số tiền 350.000.000 đồng mà bà T xác nhận có nợ bà H là do cộng dồn nhiều khoản nợ lại.

Ngày 31/10/2019 bà T có đơn phản tố đề nghị Tòa án công nhận căn nhà xây trên thửa đất 346 tờ bản đồ 31 tại thôn 6, xã A là của bà T và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà T đối với thửa đất 346 tờ bản đồ 31 tại thôn 6, xã A, huyện B, tỉnh Đắk Nông và buộc bà H có trách nhiệm sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Đơn khởi kiện phản tố đã được Tòa án thụ lý ngày 07/11/2019, bà T làm đơn xin rút yêu cầu phản tố để yêu cầu cơ quan điều tranh làm rõ hành vi của bà H phá cửa vào nhà bà nhằm chiếm nhà của bà. Nay bà T đề nghị giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Tuấn K trình bày: Ông và bà T chung sống như vợ chồng từ năm 2015 nhưng không đăng ký kết hôn. Cuối năm 2017 ông và bà T cùng nhau xây dựng căn nhà ở thôn 6, xã A trên diện tích đất mà bà T đã mua của bà H. Ông đã góp 200.000.000 đồng để xây nhà cùng bà T. Không có việc thuê nhà như lời bà H nói. Đất là bà T mua của bà H với số tiền 125.000.000 đồng, đã đưa trước 25.000.000 đồng, còn 100.000.000 đồng là bà H cho bà T trả dần trong 03 năm. Nay ông không đồng ý trả nhà theo yêu cầu của bà H, nhà là do ông cùng bà T xây, không phải nhà bà H. Ông thống nhất theo đơn khởi kiện và lời khai của bà T, ông không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Tấn H1 trình bày: Việc tranh chấp căn nhà cấp 4 giữa vợ tôi (bà T) và bà H đây là tài sản riêng của vợ tôi, không liên quan gì đến tôi và tôi cũng không yêu cầu gì đối với khối tài sản này.

Những người làm chứng trình bày:

- *Ông Đặng Xuân T2:* Ông là trưởng thôn và là hàng xóm của bà T và bà H. Vào khoảng tháng 9/2017 bà H và bà T có đến gặp ông để nhờ xác nhận việc mua bán đất đối với lô đất ở trên đường đi vào nhà thờ S (diện tích đất mà bà H đã bán cho bà T hiện nay bà T đã xây nhà), xác nhận tại nhà ông, lúc xác nhận có ông, bà T, bà H và vợ ông. Giấy sang nhượng giữa hai bên là giấy viết tay chứ không phải hợp đồng mẫu, nội dung ông xác nhận "*Ban tự quản thôn 6 xác*

nhận việc mua bán đất giữa hai bên là sự thật, kính chuyển các cơ quan có thẩm quyền xem xét". Ngày chuyển nhượng trong giấy sang nhượng giữa hai bên ông không nhớ cụ thể, nhưng trong tháng 9/2017. Nội dung giấy sang nhượng vẫn còn ghi trong sổ lưu của ông "*Bà H bán cho bà T diện tích đất ở trên đường vào nhà thờ S diện tích ngang 07m, chiều sâu 50m với số tiền 125.000.000 đồng. Bà T đưa trước cho bà H 25.000.000 đồng, còn 100.000.000 đồng thì bà H cho bà T trả trong vòng 03 năm. Nếu trong vòng 03 năm bà T không trả cho bà H thì bà H sẽ lấy lại đất*". Ông không chứng kiến việc bà T đưa số tiền 25.000.000 đồng cho bà H. Sau khi xác nhận xong thì ông không liên quan gì đến việc chuyển nhượng này nữa.

- *Ông Nguyễn Thành L:* Vào khoảng đầu năm 2018 ông không nhớ rõ ngày tháng cụ thể, khi ông đang làm việc tại tổ một cửa của UBND xã A thì có bà Phạm Thị H và bà Trần Thị Bảo T đến hỏi thủ tục xác nhận vào giấy sang nhượng viết tay ở chỗ cán bộ tư pháp (chị L1) thì được chị L1 hướng dẫn qua gặp ông. Sau khi đọc giấy viết tay ông thấy bà H bán cho bà T một thửa đất, ông thấy hiện tại Luật đất đai không cho xác nhận vào giấy viết tay. Sau khi kiểm tranh thì ông phát hiện trong sổ mục kê và hồ sơ địa chính về thửa đất này thì biết thửa đất chưa được cấp sổ nên phải làm sổ mới cho bà H rồi mới bán cho bà T được.

Sau đó các bên đã thống nhất theo sự hướng dẫn của ông. Địa chỉ thửa đất là ở đường vào nhà thờ thôn 6, xã A. Bà T đã làm xong nhà xây cấp bốn trên diện tích đất của bà H trước khi bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông là cán bộ địa chính trực tiếp xuống đo đạc, kéo ranh, cắm mốc và các hộ giáp ranh đã ký, bà H đã nhờ các hộ đến ký giáp ranh.

- *Bà Châu Thị L1:* Vào khoảng đầu năm 2018 bà không nhớ rõ ngày tháng cụ thể, có bà Phạm Thị H và bà Trần Thị Bảo T đến Tổ một cửa của UBND xã A yêu cầu xác nhận vào giấy mua bán đất viết tay việc mua bán đất giữa bà H bán cho bà T. Bà H là người đến gặp bà và ông L xin xác nhận vào nội dung mua bán đất. Bà ngồi ngay bên cạnh nên nghe thấy ông L nói là thửa đất này đã có trong sổ mục kê và hồ sơ địa chính nhưng chưa được cấp sổ nên phải làm thủ tục cấp cho bà H rồi mới bán cho bà T được. Sau đó bà thấy hai người thống nhất làm sổ cho bà H rồi sang tên lại cho bà T.

- *Bà Nguyễn Thị Kim T3:* Bà là người cùng thôn và đang bán cơm tấm gần chỗ bán thịt heo của bà H, bà T ở chợ Cây Chanh, xã A. Bà có biết việc bà T mua đất của bà H nhưng giấy tờ mua bán như thế nào bà không biết. Bà T nói với bà là có mua đất trả góp của bà H, giá lô đất là 125.000.000 đồng, bà T đưa trước 25.000.000 đồng còn lại trả góp trong 02-03 năm. Thực ra lô đất này đúng ra là bà mua chứ không phải là bà T.Trước đó bà T giới thiệu lô đất này cho bà mua, trong thời gian bà trả giá với bà H thì được bà T thông báo là bà H đã đồng

ý bán trả góp lô đất này cho bà T. Vì thế bà đã hỏi bà H việc này thì được bà H cho biết bà H đã đồng ý bán lô đất này cho bà T và cho bà T trả góp 02-03 năm. Vì thế bà mới không mua được lô đất này.

- *Bà La Thị Thu H2:* Bà là người cùng thôn và đang bán bánh xèo gần chỗ bán thịt heo của bà H, bà T ở chợ Cây Chanh, xã A. Bà có biết việc bà T mua đất của bà H nhưng giấy tờ mua bán như thế nào bà không biết. Bà T nói với bà là có mua đất trả góp của bà H, bà T đưa trước 25.000.000 đồng còn lại trả góp trong 02-03 năm.

Vào một buổi sáng tầm khoảng 08 đến 09 giờ sáng, bà H đến chỗ bà đang ăn sáng (có bà, bà T1, bà Kim A1, bà T1) cũng là chỗ bà T bán thịt heo bảo bà T đưa giấy mua bán đất trước đây để bà H đưa địa chính làm sổ đỏ. Sau khi bà H nói xong thì bà T đã đưa bà H tờ giấy mua bán đất trước đây ngay lúc đó và bà H còn nói bà T ký vào một tờ giấy khác nói là giấy mua bán đất để bà H làm sổ đỏ. Không có việc bà T mượn đất bà H để làm nhà, việc bà T xây nhà cả thôn đều biết.

- *Bà Nguyễn Thị Kim A1:* Diện tích đất mà bà T xây nhà hiện đang tranh chấp với bà H đúng ra là bà H bán cho con gái bà là Nguyễn Thị Kim T2. Nhưng sau đó không biết sao bà H lại bán cho bà T. Bà T về nói với con gái bà là bà H bán thiếu đất cho bà T với giá 125.000.000 đồng, trả trước 25.000.00 đồng, còn lại 100.000.000 đồng trả dần trong 03 năm. Bà T cho bà và con gái bà xem giấy mua bán đất bản gốc giữa bà T và bà H, giấy mua bán đất này có chữ ký xác nhận làm chứng của ông trưởng thôn là ông T2.

Sau khi bà T đã xây nhà xong, vào một buổi sáng khi đang ngồi ăn sáng ở chỗ bà T bán thịt heo, thì bà H có mang tới một tờ giấy và đã yêu cầu bà T mang tờ giấy mua bán đất ra và ký vào tờ giấy này. Bà H nói với bà T là ký vào tờ giấy để bà H đi làm sổ đỏ cho bà T. Lúc đó bà T đang đông khách nên không đọc nội dung tờ giấy đó mà ký tên ngay và có đưa thêm một tờ giấy nữa cho bà H. Bà không nhìn thấy nội dung 02 tờ giấy này mà bà T đã ký và đưa cho bà H, bà không biết gì về hợp đồng thuê nhà giữa bà T và bà H. Việc bà H đã bán đất cho bà T mà nay lại khởi kiện nói là cho thuê nhà là không đúng sự thật.

Sau khi bà T xây nhà xong thì có sự việc anh chồng bà T ở bên nước ngoài về nói là cho vợ chồng bà T tiền trả nợ cho bà H, bà H không nhận tiền mà đòi một tỷ đồng thì bà mới nhận, vì thế các bên cãi nhau ầm ĩ cả thôn đều biết.

- *Ông Nguyễn Văn H3:* Ông là người được bà T thuê xây căn nhà đang tranh chấp giữa bà T và bà H ở thôn 6, xã A, bà T là người trả tiền xây nhà cho ông. Ông chỉ nghe bà nói là đất này là bà ấy mua của bà H, còn việc mua bán đất giữa các bên không biết, hợp đồng thuê nhà giữa bà T và bà H ông không biết.

- *Bà Nguyễn Thị H3:* Trước khi bà T khai móng xây nhà thì bà T có kể với bà là bà T đang chuẩn bị xây nhà trên diện tích đất mua của bà H, bà không chứng kiến việc việc mua bán đất giữa bà T và bà H. Nhưng có một ngày (cụ thể

bà không nhớ) sau khi bà T đã xây nhà xong thì trong lúc bà đang mua thịt heo của bà T thì bà H có mang tới một tờ giấy và bà T đã yêu cầu bà T ký vào tờ giấy này, bà H nói với bà T là ký vào tờ giấy để bà H đi làm sổ đỏ cho bà T.

Lúc đó bà T đang đông khách nên bà không thấy bà T đọc nội dung tờ giấy đó mà ký tên ngay. Bà không biết gì về hợp đồng thuê nhà giữa bà T và bà H. Bà thấy việc bà H đã bán đất cho bà T mà nay lại khởi kiện nói là cho thuê nhà là không đúng sự thật. Sau khi bà T xây nhà xong thì có sự việc anh chồng bà T ở bên nước ngoài về nói là cho vợ chồng bà T tiền trả nợ cho bà H, bà H không nhận tiền mà đòi một tỷ đồng thì bà mới nhận, vì thế các bên cãi nhau ầm ĩ cả thôn đều biết.

- *Ông Trần Văn P:* Ông có biết việc bà T đứng ra xây dựng căn nhà hiện nay bà đang sống tại thôn 6, xã A (căn nhà hiện đang tranhnh chấp giữa bà T và bà H). Các vật liệu xây dựng xây căn nhà như gạch men, sơn nước, thiết bị điện nước, thiết bị vệ sinh, … bà T đều mua tại cửa hàng nhà ông để xây căn nhà này.

- *Ông Đỗ Văn B1:* Ông người mua lại căn nhà gỗ của bà T (căn nhà gỗ nằm trên đất mà hiện nay bà T và bà H đang tranh chấp) ở thôn 6, xã A. Bà T gọi ông để bán nhà gỗ lấy mặt bằng xây nhà mới, ông có nghe nói bà T nói là bà T mua đất của bà H để xây nhà. Bà T đứng ra xây dựng căn nhà hiện nay bà đang sống tại thôn 6, xã A (căn nhà hiện đang tranh chấp giữa bà T và bà H), việc này bà con làng xóm ai cũng biết.

- *Ông Trần Văn T4:* Ông có biết việc bà T đứng ra xây dựng căn nhà hiện nay bà đang sống tại thôn 6, xã A (căn nhà hiện đang tranh chấp giữa bà T và bà H). Các vật liệu đồ gỗ trong nhà bà T như cửa và khung bao là do ông làm cho bà T. Vào thời điểm bà T khai móng nhà, bà T có cho ông xem giấy mua bán đất giữa bà T và bà H, giấy mua bán đất ông xem là bản gốc viết giấy tay giữa các bên, ông nhớ nội dung tờ giấy mua bán đất *là "bà H bán đất cho bà T và cho trả dần trong 03 năm, có vị trí, tứ cận cụ thể của lô đất mua bán giữa các bên",* ông không biết gì về hợp đồng thuê nhà giữa bà T và bà H.

Ông thấy bà H khởi kiện bà T là không đúng, đất bà H đã bán cho bà T rồi. Trong thời gian ông làm đồ gỗ cho bà T thì bà H có đến nhà bà T và nói là đất này là bà H đã bán cho bà T. Bà H cũng có kể chuyện với ông là có cho bà T mượn một số tiền để làm ăn, đất này thì bán và cho bà T trả dần trong 03 năm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán và Thư ký được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo Điều 48 và 51 BLTTDS; đã lập hồ sơ vụ án, tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ và tiến hành hòa giải đúng quy định tại các Điều 97, 98, 204, 208, 209, 210 BLTTDS; Cấp, tống đạt văn bản tố tụng đúng quy định tại Điều 170 BLTTDS; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt là đúng quy định tại Điều 227, 228 BLTTDS.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử và Thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 BLTTDS.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 93, Điều 217 BLTTDS; Điều 407 BLDS, tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị H về việc buộc bị đơn bà Trần Thị Bảo T phải trả lại căn nhà cấp 4 có diện tích 210m2 được xây dựng trên thửa đất 346, tờ bản đồ 31 tọa lạc tại thôn 6, xã A, huyện B.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố ngày 31/10/2019 của bị đơn Trần Thị Bảo T về việc: Đề nghị Tòa án công nhận căn nhà xây trên thửa đất 346 tờ bản đồ 31, tọa lạc tại thôn 6, xã A, huyện B là của bà T và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà T đối với thửa đất 346 tờ bản đồ 31 tại thôn 6, xã A, huyện B, buộc bà H có trách nhiệm sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tranh tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:* Căn cứ vào đơn khởi kiện của bà Phạm Thị H yêu cầu bà Trần Thị Bảo T phải trả căn nhà cấp 4 theo hợp đồng thuê nhà ngày 04 tháng 01 năm 2018 thì vụ án có quan hệ "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*" quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự; bà Trần Thị Bảo T có hộ khẩu thường trú tại thôn 6, xã A, huyện B, tỉnh Đăk Nông. Vì vậy, tranh chấp này thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Đăk R'Lấp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự .

[2]. *Về thời hiệu khởi kiện:* Hợp đồng thuê nhà được ghi ngày 04 tháng 01 năm 2018, hợp đồng có giá trị 12 tháng. Vì vậy, thời hiệu yêu cầu Tòa án giải quyết là 03 năm tính từ ngày cá nhân đó biết quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm theo Điều 429 của Bộ luật dân sự. Ngày 07/3/2019 Tòa án thụ lý vụ án của bà Phạm Thị H thì việc khởi kiện của bà Phạm Thị H không vi phạm thời hiệu.

[3]. *Về nội dung:* Xét nội dung khởi kiện của bà H yêu cầu bà T trả lại căn nhà xây cấp 4, diện tích 7m x 30m =210m^2. Căn nhà nằm trên diện tích 535,6m^2, thuộc thửa đất số 346, tờ bản đồ số 31, đã được cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CN 304184, đứng tên bà Phạm Thị H, đất tọa lạc tại: Thôn 6, xã A, huyện B, tỉnh Đắk Nông, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về căn nhà xây cấp 4 đang tranh chấp: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H đều cho rằng mình là người đứng ra thuê bà T xây nhà cho mình, sau đó bà T đã ký hợp đồng thuê lại căn nhà mà bà T xây cho bà H. Nhưng bà lại không đưa ra được các chứng cứ chứng minh cho việc bà có thuê bà T đứng ra xây nhà. Bà chỉ dựa vào hợp đồng thuê nhà ngày 04/01/2018 để chứng minh cho căn nhà cấp 4 tọa lạc trên thửa đất số 346, tờ bản đồ số 31, diện tích 535,6m^2, tọa lạc tại thôn 6, xã A, huyện B, tỉnh Đắk Nông, đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy CNQSDĐ số CN 304184, cấp ngày 04/7/2018, đứng tên bà Phạm Thị H đó là căn nhà của bà.

Trong khi đó lời khai của bà H tại biên bản hòa giải tại xã A lại thể hiện:

Biên bản hòa giải ngày 25/10/2018, bà H trình bày "...Bà T có nói là có bà con cho vật liệu xây nhà nên đã đến thỏa thuận với tôi là lấy vật liệu xây nhà trên diện tích đất của tôi ngang 7m x dài 50m. Khoảng 100.000.000đồng, lúc đó bà T đã bán căn nhà của tôi trên thửa đất với giá 54.000.000đồng. Cộng lại tiền nợ, tiền bán nhà là 100.000.000đồng. Sau khi xây nhà xong bà T nói là xấu nên yêu cầu tôi cho vay thêm 350.000.000đồng, để xây tiếp căn nhà nói trên. Sau khi cho xây xong tôi cho bà T thuê lại theo hợp đồng viết tay ngày 04/01/2018…".

Theo lời khai của người chủ thầy xây nhà ông Nguyễn Văn H3, người làm cửa gỗ ông Trần Văn T4, người bán vật liệu xây dựng ông Trần Văn P đều xác định bà T là người đứng ra thuê xây nhà và mua vật tư để hoàn thành căn nhà cấp 4 trên, trong quá trình xây dựng không có sự có mặt của bà H.

Từ những lời khai trên cho thấy đã có đủ căn cứ vững chắc để chứng minh căn nhà xây cấp 4, tọa lạc trên thửa đất số 346, tờ bản đồ số 31, diện tích 535,6m^2, tọa lạc tại thôn 6, xã A, huyện B, tỉnh Đắk Nông, đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy CNQSDĐ số CN 304184, cấp ngày 04/7/2018, đứng tên bà Phạm Thị H là tài sản của bà Trần Thị Bảo T đứng ra xây dựng.

Về hợp đồng thuê nhà: Ngày 04/01/2018, giữa bà Phạm Thị H và bà Trần Thị Bảo T có xác lập một hợp đồng thuê nhà với nội dung "*Bà Phạm Thị H đồng ý cho bà Trần Thị Bảo T thuê lại một căn nhà của bà tại đường vào nhà thờ S – Thôn 6 – xã A – huyện B – Đắk Nông. Hợp đồng này có giá trị 12 tháng, tính từ ngày ký hợp đồng*".

Bà Phạm Thị H cho rằng căn nhà này là bà thuê bà T xây cho mình, nhưng từ những căn cứ đã phân tích ở trên thì bà H không phải là chủ sở hữu của căn nhà cấp 4 như trình bày của bà H mà là bà T mới là chủ sở hữu của căn nhà.

Để đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng thuê nhà giữa bà H và T thì cần phải xem xét đến thời điểm bà H và bà T xác lập hợp đồng thuê nhà và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà T có hay không.

Lời khai của bà H thì hợp đồng thuê nhà ngày 04/01/2018 được xác lập tại nhà bà H, lúc đó có bà H, bà T và ông Võ Tấn H1 cùng bà H ngoài ra không còn có ai khác.

Tuy nhiên, theo lời khai của những người làm chứng là Đặng Xuân T2, Nguyễn Thành L, Châu Thị L1, Nguyễn Thị Kim T3, La Thị Thu H2, Nguyễn

Thị Kim A, Nguyễn Thị H3 đều xác nhận bà H có bán cho bà T một thửa đất đường vào nhà thờ Thuận Hòa, sau này do bà H đứng tên trong sổ mục kê cho nên mới đứng ra làm Giấy CNQSDĐ để chuyển lại cho bà T. Bà T đã tin tưởng bà H cho nên vào buổi sáng tại quầy bán thịt heo của bà T, bà H đã ký vào tờ giấy do bà H đưa, bà H chỉ nói rằng đây là giấy mua bán đất để đi làm Giấy CNQSDĐ, bà T đã tin tưởng ký vào. Việc ký đó có bà La Thị Thu H2, bà Nguyễn Thị Kim T3, Nguyễn Thị Kim A1 biết. Căn cứ theo Đơn xin xác nhận ngày 17/01/2018, của Bà H cung cấp tại phiên tòa thì bà có mua lại của bà Trần Thị Bảo T. Điều này phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án. Do là, cần làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mình để sang tên cho bà T bà H mới làm đơn xin xác nhận, việc xác nhận trên cũng khẳng định, bà đã từng bán đất cho bà T, thời điểm xác nhận thì căn nhà đang được xây dựng.

Vì vậy, hợp đồng thuê nhà không được xác lập tại nhà bà H mà bà H đã có có hành vi lừa dối để bà T ký vào hợp đồng thuê nhà tại chợ và giữa bà H và bà Tcó việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như xác nhận của ông T2 thôn trưởng thôn 6, xã A vào tháng 9/2017.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/9/2019, đã xác định căn nhà đang tranh chấp được xây dựng trên thửa đất số 346, tờ bản đồ số 31, diện tích 535,6m^2, tọa lạc tại thôn 6, xã A, huyện B, tỉnh Đắk Nông, đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy CNQSDĐ số CN 304184, cấp ngày 04/7/2018, đứng tên bà Phạm Thị H.

Căn cứ vào chứng thư Thẩm định giá số 069/19/TĐG-BTA ngày 18 tháng 12 năm 2019 của Công ty TNHH Thẩm định giá BTA Việt Nam đã ra kết quả thẩm định giá là: 1.095.019.000đồng (Trong đó giá trị Quyền sử dụng đất là 319.196.540đồng, Tài sản gắn liền trên đất là 775.822.250đồng)

Việc bà H cho rằng căn nhà cấp 4 được xây dựng có giá trị 450.000.000đồng nhưng lại không đưa ra được các chứng cứ để chứng minh hay phản đối .Trong khi giá trị căn nhà đã được thẩm định là 775.822.250đồng.

Căn cứ theo khoản 1 Điều 6 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định "*Đương sự có quyền và nghĩa vụ chủ động, giao nộp chứng cứ cho Tòa án và chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp*".

Khoản 2 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *"Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó".*

Căn cứ theo khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định "*Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc*".

Từ phân tích và đánh giá toàn bộ chứng cứ mà các đương sự cung cấp cho Tòa án và đề nghị của Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk R'Lấp, tỉnh Đăk Nông như trên là có căn cứ, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H cho rằng căn nhà cấp 4 đã xây trên thửa đất số 346, tờ bản đồ số 31, diện tích 535,6m^2, tọa lạc tại thôn 6, xã A,

huyện B, tỉnh Đắk Nông, đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy CNQSDĐ số CN 304184, cấp ngày 04/7/2018, đứng tên bà Phạm Thị H là căn nhà của bà Phạm Thị H vì đây là hợp đồng thuê nhà vô hiệu do lừa dối.

Điều 407. Hợp đồng vô hiệu

1. Quy định về giao dịch dân sự vô hiệu từ Điều 123 đến Điều 133 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với hợp đồng vô hiệu.

Điều 127. Giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép

Khi một bên tham gia giao dịch dân sự do bị lừa dối hoặc bị đe dọa, cưỡng ép thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự đó là vô hiệu.

Lừa dối trong giao dịch dân sự là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch đó.

Do hợp đồng thuê nhà giữa bà H và bà T vô hiệu do lừa dối. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T cũng không có yêu cầu xem xét đến hậu quả của hợp đồng thuê nhà và công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 346, tờ bản đồ số 31, diện tích 535,6m^2, tọa lạc tại thôn 6, xã A, huyện B, tỉnh Đắk Nông, đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy CNQSDĐ số CN 304184, cấp ngày 04/7/2018, đứng tên bà Phạm Thị H. Vì vậy, căn cứ vào Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự về "*Quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự*". Cho nên, Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết đối với hậu quả của hợp đồng thuê nhà ngày 04/01/2018, quyền và nghĩa vụ phát sinh sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

[4]. *Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản:*

+ Về chi phí thẩm định và định giá tài sản:

Do yêu cầu của bà Phạm Thị H không được chấp nhận lên bà Phạm Thị H phải nộp 3.000.000đ tiền xem xét thẩm định tại chỗ, bà H đã nộp xong; bà H phải trả cho bà Trần Thị Bảo T 6.841.000đồng tiền chi phí thẩm định giá tài sản.

[5]. Về án phí: Bà Phạm Thị H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ; Bà Trần Thị Bảo T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp do rút yêu cầu phản tố.

[6]. Đối với đơn yêu cầu phản tố ngày 31 tháng 10 năm 2019 của bà Trần Thị Bảo T yêu cầu công nhận căn nhà cấp 4 và công nhận quyền sử dụng đất với thửa 346, tờ bản đồ số 31, diện tích 535,6m^2, tọa lạc tại thôn 6, xã A, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông, đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy CNQSDĐ số CN 304184, cấp ngày 04/7/2018, đứng tên bà Phạm Thị H. Thì ngày 07 tháng 11 năm 2019, bà đã rút yêu cầu phản tố. Cho nên Hội đồng xét xử sẽ đình chỉ yêu cầu phản tố đối với yêu cầu trên.

[7]. Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất với thửa 346, tờ bản đồ số 31, diện tích 535,6m^2, tọa lạc tại thôn 6, xã A, huyện B, tỉnh Đắk Nông, đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy CNQSDĐ số CN 304184, cấp ngày 04/7/2018, đứng tên bà Phạm Thị H. Bà Trần Thị Bảo T có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

[8]. Xét quan điểm và đường lối xử lý của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk R'Lấp tại phiên tòa là có căn cứ, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 127, Điều 130, Điều 217, Điều 407 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H đối với bà Trần Thị Bảo T do hợp đồng thuê nhà ngày 04/01/2018 bị vô hiệu.

1.1. Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố ngày 31 tháng 10 năm 2019 của bà Trần Thị Bảo T yêu cầu công nhận căn nhà cấp 4 và công nhận quyền sử dụng đất với thửa 346, tờ bản đồ số 31, diện tích 535,6m^2, tọa lạc tại thôn 6, xã A, huyện B, tỉnh Đắk Nông, đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy CNQSDĐ số CN 304184, cấp ngày 04/7/2018, đứng tên bà Phạm Thị H.

2. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản:

+ Về chi phí thẩm định và định giá tài sản:

Do yêu cầu của bà Phạm Thị H không được chấp nhận lên bà Phạm Thị H phải nộp 3.000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, bà H đã nộp xong; bà H phải trả cho bà Trần Thị Bảo T 6.841.000đồng tiền chi phí thẩm định giá tài sản.

3. Về án phí: Buộc bà Phạm Thị H phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000271 ngày 04-3-2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đắk Nông. Bà Trần Thị Bảo T được nhận lại 9.000.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003158 ngày 31/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đắk Nông

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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".

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký và đóng dấu)

Trần Ngọc Anh

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk R'Lấp;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.