TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 243/2023/DS-ST
Ngày 21 – 9 – 2023
"V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng thuê nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Trịnh Xuân Trúc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hà Trọng Tâm

Ông Võ Sĩ Hùng

- Thư ký phiên toà: Bà Ngô Thị Thắm – Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Tiết Ánh Hồng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 21 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 559/2022/TLST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp "Hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 152/2023/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **N H M**, sinh năm 1951(Có mặt).

Nơi cư trú: Số C, ấp A, xã T, thành phố C, tỉnh C.

- *Bị đơn:* Bà **H T N H**, sinh năm 1973 (Có mặt).

Nơi cư trú: Số 208/8, đường Lý Thường Kiệt, khóm 1, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

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

1/ Bà **N T M L**, sinh năm 1996.

Nơi cư trú: Số C, T B T, khóm A, phường C, thành phố C, tỉnh C (Có mặt).

2/ Ông **Đi N Q**, sinh năm 1968 (Chết).

3/ Chị **Đ D Y**, sinh năm 1992 (Có mặt).

4/ Chị **Đ D H**, sinh năm 1999 (Có mặt).

5/ Chị **Đ D N**, sinh năm 2005 (Có mặt).

6/ Anh **Kim T**, sinh năm 1998 (Có mặt).

Cùng nơi cư trú: Số 2, đường L, khóm A, phường B, thành phố C, tỉnh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa, ông **N H M** là nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 07/6/2021, ông có nhận chuyển nhượng của bà **N T M L** một căn nhà trong chợ phường 6, thành phố Cà Mau, chiều ngang 3,2m, chiều dài 06m, tổng diện tích 19,20m^2 với giá 110.000.000 đồng, khi chuyển nhượng không có làm hợp đồng mua bán theo qui định nhưng có thừa phát lại lập Vi bằng về việc chứng kiến chuyển nhượng và thanh toán tiền. Sau khi chuyển nhượng **bà L** có đưa ông đến gặp **bà H** là người đang thuê nhà của **bà L** để bàn giao lại nghĩa vụ trả tiền giữa **bà H** với ông và có thỏa thuận ông sẽ tiếp tục cho **bà H** thuê với giá mỗi tháng là 2.500.000 đồng, kể từ ngày 10/6/2021. Trong quá trình thuê **bà H** chỉ trả được một tháng tiền thuê là 2.500.000 đồng, trong thời gian dịch bệnh Covid bùng phát ông không lấy tiền thuê khi hết dịch bệnh ông đến yêu cầu **bà H** thanh toán tiền thuê nhưng **bà H** không thanh toán. Nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc **bà H** trả lại nhà có diện tích ngang 3,2m, dài 06m, tổng diện tích 19,20m^2 và tiền thuê nhà 10 tháng là 25.000.000 đồng. Nếu **bà H** yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà thì ông vẫn thống nhất nhưng buộc **bà H** phải trả lại cho ông giá trị nhà theo thị trường là 170.000.000 đồng nhưng ông giảm một phần cho **bà H** chỉ yêu cầu thanh toán số tiền là 150.000.000đ.

** Quá trình hòa giải và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà **H T N H** là bị đơn trình bày:*

Vào năm 2021, bà có thế chấp giấy mua bán nhà cho **bà L** để vay số tiền 70.000.000 đồng, thỏa thuận đóng lãi mỗi tháng 2.800.000 đồng. Khi vay có viết biên nhận vay, bà đóng lãi được khoảng 06, 07 tháng thì ngưng không đóng lãi tiếp bà thừa nhận chữ ký và chữ viết tại hợp đồng mua bán do bà ký nhưng bà xác định không có giao dịch mua bán nhà nên không đồng ý việc **bà L** chuyển nhượng nhà lại cho ông Mai. Bà chỉ có vay của **bà L** số tiền 70.000.000 đồng chứ không liên quan gì đến ông Mai. Ngoài ra, bà xác định đây là căn nhà của bà và ông **Đi N Q** đã nhận chuyển nhượng lại của bà Vũ Thị X và ông Vũ Tiến T từ năm 2003, đến năm 2020 **bà H** ly hôn với ông Quân nhưng chưa phân chia tài sản chung, căn nhà do bà và các con bà là **Đ D Y**, **Đ D H**, **Đ D N** và ông **Kim T** là rể cùng các cháu đang quản lý, sử dụng. Đến ngày 20/7/2023 ông Quân đã chết. **Bà H** xác định bà không có thuê nhà ông Mai và cũng không có chuyển nhượng nhà cho **bà L** nên hiện bà đã có đơn khởi kiện phản tố yêu cầu Tòa án xem xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa **bà H** và **N T M L** với lý do bà cho rằng bà chỉ vay tiền **bà L** nên không đồng ý giao nhà và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa **bà L** với ông Mai, **bà H** chỉ đồng ý trả cho **bà L** số tiền vay là 70.000.000đ và lãi suất theo quy định pháp luật.

** Bà **N T M L** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:*

Ngày 7/11/2019, bà được giới thiệu mua của **bà H** căn nhà ở số 208/8, đường Lý Thường Kiệt, khóm 1, phường 6, thành phố Cà Mau với giá 70.000.000 đồng. khi mua có làm giấy sang nhượng, **bà H** có ký tên vào giấy. Sau khi làm

giấy sang nhượng mua bán bà có cho **bà H** thuê lại với giá 3.000.000 đồng/tháng. Tháng đầu **bà H** nhận tiền bán đã trả đủ 3.000.000 đồng tiền thuê, tháng tiếp theo **bà H** trả nhiều lần mới đủ, sau đó **bà H** xin giảm tiền thuê xuống còn 2.500.000 đồng và trả tiếp được 02 tháng. Từ đó **bà H** không trả tiền thuê tiếp. Sau đó bà có liên hệ với **bà H**, bà kêu bán lại cho **bà H** giá 110.000.000đ **bà H** chỉ đồng ý mua lại với giá 100.000.000đ nên bà mới bán lại cho ông Mai giá 110.000.000 đồng. Khi mua giữa bà và ông Mai không có làm hợp đồng mua bán nhưng có lập Vi bằng và đã giao nhận tiền xong. Sau khi mua bán bà có dẫn ông Mai đến xem nhà và có gặp con **bà H** để bàn giao nhà. Hiện bà đã chuyển nhượng lại nhà cho ông Mai nên ông Mai khởi kiện yêu cầu **bà H** trả lại nhà và tiền thuê nhà là đúng. Hiện **bà L** cũng có đơn yêu cầu độc lập buộc **bà H** thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trường hợp không giao nhà thì **bà H** có trách nhiệm thanh toán tiền giao lại cho ông Mai số tiền 150.000.000đ.

** Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông **Kim T, Đ D Y, Đ D H, Đ D N** trình bày:*

Ông **Đi N Q** chết các con ông Quân gồm có chị **Đ D Y**, **Đ D H**, **Đ D N** xác định nhà là tài sản **bà H**, ông Quân và các con nhưng khi **bà H** vay tiền của **bà L** không có sự thống nhất của mọi người là không đúng nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển giữa **bà H**, **bà L** và hợp đồng giữa **bà L** với ông Mai. Ông **Kim T** là con rể của bà **H T N H** trình bày hiện ông đang sinh sống trong căn nhà đang tranh chấp tọa lạc tại số 208/8, đường Lý Thường Kiệt, khóm 1, phường 6, thành phố Cà Mau. Đối với yêu cầu của ông Mai buộc gia đình **bà H** phải giao trả lại căn nhà tất cả không đồng ý lý do **bà H** không có chuyển nhượng nhà và căn nhà này thuộc tài sản chung của các thành viên trong nhà.

Tại phiên tòa, Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật, không vi phạm.

Về nội dung vụ án: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai, **bà L** về việc buộc **bà H** trả tiền thuê nhà 10 tháng là 25.000.000 đồng và không chấp nhận buộc **bà H** và những người sống chung **bà H** có trách nhiệm di dời trả lại nhà tọa lạc tại số 208/8, đường Lý Thường Kiệt, khóm 1, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện **bà H** về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng của **bà H** và **bà L** và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của **bà L** và ông Mai. Buộc **bà H** có trách nhiệm trả lại cho **bà L** nhưng ông Mai nhận thay số tiền 120.000.000đ trong đó trả lại số tiền 70.000.000đ và bồi thường thiệt hại số tiền 50.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của vụ án: Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và tranh chấp hợp đồng thuê nhà. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm c, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thủ tục tố tụng: Quá trình Tòa án giải quyết vụ án ông **Đi N Q** chết các con ông Quân gồm có chị **Đ D Y**, **Đ D H**, **Đ D N** là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Quân. Đối với ông **Kim T** là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Thuận theo quy định.

[3] Xét yêu cầu của ông **N H M** về việc yêu cầu bà **H T N H** trả lại cho ông căn nhà có diện tích chiều ngang 3,2m, chiều dài 06m, tổng diện tích 19,20m^2 tọa lạc tại số 208/8, đường Lý Thường Kiệt, khóm 1, phường 6, thành phố Cà Mau và yêu cầu của bà **H T N H** về việc yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận ngày 07/6/2021 giữa ông **N H M** và bà **N T M L** thấy rằng:

Về nguồn gốc đối với căn nhà đang tranh chấp do bà **H T N H** và ông **Đi N Q** chuyển nhượng lại từ ông Vũ Tiến Thìn và bà Vũ Thị Xuân. Đến ngày 17/11/2019 bà **H T N H** làm tờ sang nhượng đối với căn nhà trên cho bà **N T M L** với giá 70.000.000 đồng, hai bên có ký vào giấy sang nhượng là thực tế có diễn ra mặt dù **bà H** không thừa nhận có thỏa thuận sang nhượng nhà và cho rằng chỉ là thỏa thuận vay tiền có thế chấp nhà nhưng **bà H** vẫn thừa nhận chữ ký trong giấy sang nhượng là của bà và các đương sự thừa nhận sau khi sang nhượng **bà H** và những người trong gia đình và vẫn ở trong căn nhà này cho đến nay. Bản thân **bà H** không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho rằng đây là hợp đồng vay giả tạo dưới hình thức sang nhượng nhà. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận lời trình bày của **bà H** và chấp nhận việc chuyển nhượng nhà là có diễn ra trong thực tế. Đến ngày 07/6/2021, bà **N T M L** làm văn bản thỏa thuận với ông **N H M bà L** bán lại căn nhà trên cho ông Mai với giá 110.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày là đúng.

Tuy nhiên việc chuyển nhượng căn nhà 208/8, đường Lý Thường Kiệt, khóm 1, phường 6, thành phố Cà Mau không được thực hiện đúng qui định pháp luật bởi lẽ:

1/ Căn nhà số 208/8, đường Lý Thường Kiệt, khóm 1, phường 6, thành phố Cà Mau các đương sự chuyển nhượng thuộc khu đất chợ do Ủy ban nhân thành phố Cà Mau quản lý, **bà H** chỉ có giấy thỏa thuận sang nhượng viết tay từ bà Vũ Thị Xuân và ông Vũ Tiến Thìn và được địa chính Ủy ban phường 6 xác nhận, **bà H** chưa được công nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo quy định pháp luật. Hai bên thực hiện việc mua bán căn nhà nhưng không tuân thủ quy định pháp luật, không thực hiện thủ tục công chứng theo quy định pháp luật là vi phạm pháp luật về mặt hình thức.

Hơn nữa, Theo quy định pháp luật việc chuyển nhượng, mua bán đối với quyền sử dụng đất và nhà ở phải được lập thành văn bản và phải được công chứng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên đối với hợp đồng mua bán căn nhà trên giữa **bà**

H với **bà L** và giữa **bà L** với ông Mai đều vi phạm về hình thức. Các bên đều biết rõ căn nhà và đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy và việc chuyển nhượng phải qua công chứng nhưng vẫn tiến hành chuyển nhượng chỉ căn cứ vào tờ sang nhượng nhà ngày 17/11/20219. Do đó, giao dịch giữa các đương sự là trái với quy định của pháp luật.

2/ Xét nội dung tờ sang nhượng nhà ngày 17/11/2019 giữa bà **H T N H** và bà **N T M L** thấy rằng ngày 20/9/2003, **bà H** chuyển nhượng căn nhà này cho **bà L** không có ý kiến của ông Quân là không đúng quy định pháp luật. Mặt khác, căn nhà mà các bên thực hiện việc mua bán hiện nay đang nằm trong phần đất của nhà nước quản lý, không được chuyển nhượng, sang bán với mọi hình thức.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định hợp đồng mua bán nhà giữa ông Mai và **bà L** dưới hình thức Văn bản thỏa thuận ngày 07/6/2021 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu các bên có nghĩa vụ trao trả cho nhau những gì đã nhận nên trách nhiệm trả lại cho nhau thì lẽ ra **bà L** có nghĩa vụ phải trả lại cho ông Mai số tiền 110.000.000 đồng, **bà H** có nghĩa vụ trả lại cho **bà L** số tiền đã nhận là 70.000.000đ nhưng **bà L** đã có đơn khởi kiện độc lập buộc **bà H** phải có trách nhiệm giao trả lại trực tiếp cho ông Mai và **bà L** xác định nếu Tòa án giải quyết buộc **bà H** trả lại không đảm bảo ông Mai vẫn có quyền kiện bà, xét thấy thỏa thuận giữa **bà L** và ông Mai là phù hợp nên chấp nhận.

Xét về lỗi hợp đồng vô hiệu: Các đương sự đều biết rõ căn nhà trên không thể thực hiện việc mua bán theo quy định pháp luật nên đã thỏa thuận chuyển nhượng bằng hình thức giấy tay. Do đó, lỗi của hai bên là như nhau nên cả hai phải cùng gánh trách nhiệm và chịu thiệt hại chung mỗi người ½ trách nhiệm. Hiện ông Mai có đơn yêu cầu định giá để xác định thiệt hại nhưng **bà H** từ chối không cho định giá nên Tòa án áp dụng giá do ông Mai xác định là 170.000.000đ – 70.000.000đ **bà H** có trách nhiệm trả còn lại là 100.000.000đ là giá trị thiệt hại : 2 = 50.000.000đ nên có cơ sở buộc **bà H** thanh toán lại số tiền là 120.000.000đ

Đối với yêu cầu của ông Mai về việc yêu cầu **bà H** trả lại căn nhà và trả tiền thuê nhà là 25.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng, ông Mai chưa nhận được nhà từ **bà L**, ông chưa quản lý căn nhà và cũng không đưa ra được căn cứ nào thể hiện việc ông đã cho **bà H** thuê lại căn nhà trên với giá 2.500.000 đồng/tháng ngoài lời trình bày của ông. Trong khi **bà H** không thừa nhận việc trả tiền thuê nhà cho ông và không thừa nhận việc thuê lại căn nhà trên như lời trình bày của ông Mai. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai về việc yêu cầu tiền thuê nhà.

[4] Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí là thẩm định tại chỗ là 400.000 đồng. Nguyên đơn dự nộp do nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu nên nguyên đơn phải chịu chi phí này. Đã dự nộp xong nên không xem xét nộp tiếp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu theo quy định. Ông **N H M** là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 192, 217 và 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 122, 123, 131 Bộ luật dân sự; Điều 168 Luật đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **N H M** buộc bà **H T N H** thanh toán cho ông Mai số tiền 120.000.000đ trong đó 70.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 50.000.000 đồng là tiền thiệt hại hợp đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **N H M** về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc Hạnh trả số tiền thuê nhà 25.000.000 đồng và số tiền còn lại.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà **H T N H**:

- Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà dưới hình thức Văn bản thỏa thuận ngày 07/6/2021 giữa ông **N H M** và bà **N T M L** là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà dưới hình thức tờ sang nhượng nhà ngày 17/11/2019 giữa bà **H T N H** và bà **N T M L** là vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của **bà L** về việc buộc **bà H** trả lại cho ông Mai số tiền 120.000.000 đồng không chấp số tiền 30.000.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 400.000 đồng. Ông **N H M** phải chịu, đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông **N H M** được miễn. Bà **H T N H** phải chịu 3.500.000 đồng. Ngày 09/5/2023 **bà H** đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo lai thu số 0003338 được đối trừ **bà H** tiếp tục nộp số tiền còn lại. Bà **N T M L** phải nộp số tiền 300.000 đồng Ngày 09/6/2023 **bà L** đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ theo lai thu số 0003546 được chuyển thu.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

Án xử sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Chi cục THADS Tp. Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ;
- Lưu: Văn thư.

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

Trịnh Xuân Trúc