

Bản án số: 114/2019/DS-ST
Ngày: 02-8-2019
V/v Tranh chấp về đòi lại tài sản
và hợp đồng thuê nhà ở

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU PHÚ, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thế Văn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hoàng Tuấn

Bà Trương Thị Thu Thủy

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Trang – Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Phú tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 143/2018/TLST – DS ngày 16 tháng 7 năm 2018 về việc Tranh chấp về đòi lại tài sản và hợp đồng thuê nhà ở.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 125/2019/QĐXXST - DS ngày 20 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh Văn P, sinh năm 1981 có mặt,
2. Bà Dư Thị Mỹ H, sinh năm 1985

Bà H ủy quyền cho ông P đại diện theo Tờ ủy quyền lập ngày 23/7/2019. Ông P, bà H cùng nơi cư trú: Tổ 21, ấp Mỹ Thuận, xã Mỹ Phú, huyện châu Phú, tỉnh An Giang.

- Bị đơn:

1. Ông Mai Văn T, sinh năm 1977 vắng mặt,
2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1968 có mặt,

Ông T, bà N cùng nơi cư trú: Số 127, tổ 05, ấp Mỹ Trung, xã Mỹ Phú, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Mai Quốc T1, sinh năm 1993; Nơi cư trú: Số 127, tổ 05, ấp Mỹ Trung, xã Mỹ Phú, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28 tháng 6 năm 2018 của nguyên đơn ông Huỳnh Văn P và bà Dư Thị Mỹ H trình bày: Ngày 07/12/2015 vợ chồng ông bà có mua của vợ chồng ông T bà N căn nhà gắn liền đất ở 148,8m² tọa lạc ấp Mỹ Trung, xã Mỹ Phú, huyện Châu Phú, An Giang với giá 400.000.000 đồng, đã trả đủ tiền và làm thủ tục sang tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06473 ngày 10/12/2015.

Do nhu cầu về vấn đề chỗ ở nên ông bà đã cho ông T bà N thuê lại căn nhà với giá 4.000.000 đồng/tháng, trả tiền thuê vào ngày 09 hàng tháng. Sau khi thuê nhà ông T bà N trả tiền thuê 05 tháng nhưng sau đó thì không thực hiện đúng như thỏa thuận.

Từ ngày 07/12/2015 đến ngày 27/6/2018 là 31 tháng tiền thuê nhà, với số tiền là 124.000.000 đồng nhưng ông T bà N chỉ trả được 30.500.000 đồng, còn nợ lại 93.500.000 đồng.

Nay ông bà yêu cầu ông T bà N phải trả lại căn nhà và trả số tiền thuê nhà còn lại là 93.500.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị N trình bày: Vợ chồng bà vay tiền của vợ chồng ông P, bà H 400.000.000 đồng, tiền lãi trả mỗi tháng 4.000.000 đồng chứ không phải tiền thuê nhà. Vợ chồng bà có ký tên vào hợp đồng mua bán nhà nhưng không phải là bán nhà và đất. Việc ký hợp đồng mua bán nhà và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là để làm tin chứ thực tế bà không có bán nhà cho ông P bà H. Bà không đồng ý giao nhà theo yêu cầu của ông P, bà H. Bà đồng ý trả tiền vay 400.000.000 đồng và nợ lãi mỗi tháng 4.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông P đồng ý nếu bà N trả đủ tiền 400.000.000 đồng ông sẽ trả lại giấy tờ nhà đất, còn tiền lãi nợ ông đồng ý cho bà N trả dần mỗi tháng 3.000.000 đồng. Bà N không thừa nhận là tiền mua bán nhà mà đó là tiền vay, bà đồng ý trả tiền vay 400.000.000 đồng và tiền lãi chưa trả.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú phát biểu ý kiến:

+Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng những quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Thẩm phán tổng đạt thông báo thụ lý vụ án cho nguyên đơn và bị đơn chưa đảm bảo thời hạn. Chánh án có ra quyết định gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử nhưng việc giải quyết vụ án chưa đảm bảo thời hạn theo quy định pháp luật. Ông T và anh T1 không chấp hành giấy triệu tập của Tòa án là vi phạm quy định Điều 70 và Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

+Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng ngày 10-12-2015 và hợp đồng mua bán nhà ở theo giấy tay ngày 09-12-2015 giữa ông Huỳnh Văn P, bà Dư Thị Mỹ H với ông Mai Văn T, bà Nguyễn Thị N đối

với căn nhà gắn liền đất ở 148,8m² thuộc thửa 31, tờ bản đồ 39 tọa lạc ấp Mỹ Trung, huyện Châu Phú, An Giang là vô hiệu. Ông T và bà N có nghĩa vụ trả cho ông P và bà H tiền vay 400.000.000 đồng và tiền lãi chưa thanh toán.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ông Mai Văn T là bị đơn và anh Mai Quốc T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập xét xử phiên tòa lần thứ hai nhưng không có mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T, anh T1 theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.1] Ngày 16/11/2015 vợ chồng ông T và bà N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở 148,8m² thuộc thửa 31, tờ bản đồ 39 tọa lạc ấp Mỹ Trung, xã Mỹ Phú, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang có công chứng cho vợ chồng ông P, bà H với số tiền 400.000.000 đồng. Đến ngày 07/12/2015 hai bên lập hợp đồng mua bán căn nhà gắn liền với đất ở trên cũng với số tiền 400.000.000 đồng, đồng thời trong hợp đồng hai bên thỏa thuận cho ông T, bà N thuê lại với tiền thuê mỗi tháng 4.000.000 đồng. Ngày 10/10/2016, hai bên lập tờ cam kết với nội dung ông T, bà N xin gia hạn trả tiền lãi 06 tháng là 24.000.000 đồng và tiếp tục trả lãi hàng tháng 4.000.000 đồng như trong hợp đồng mua bán nhà.

[2.2] Sau khi làm cam kết ông T, bà N không thực hiện trả tiền thuê hàng tháng như thỏa thuận, từ đó dẫn đến tranh chấp. Nay ông P, bà H yêu cầu ông T, bà N trả lại căn nhà và trả tiền thuê còn nợ 93.500.000 đồng. Bà N không đồng ý với yêu cầu của ông P, bà H với lý do là không có mua bán nhà, tiền 400.000.000 đồng vợ chồng bà nhận là tiền vay, lãi trả hàng tháng 4.000.000 đồng, còn hợp đồng mua bán nhà là để làm tin. Bà đồng ý trả số tiền vay 400.000.000 đồng và tiền lãi còn nợ. Như vậy hai bên có tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng thuê nhà.

[2.3] Hợp đồng mua bán nhà ngày 07/12/2015 hai bên thỏa thuận mua bán căn nhà gắn liền với đất ở, sau khi ông T và bà N nhận đủ tiền mua bán nhà thì phải giao nhà, nhưng trong hợp đồng này lại ghi cho ông T và bà N thuê lại căn nhà mỗi tháng 4.000.000 đồng. Bên cạnh đó, Tờ cam kết ngày 10/10/2006 hai bên lại ghi là tiền lãi hàng tháng chưa trả 06 tháng là 24.000.000 đồng và yêu cầu ông T, bà N phải tiếp tục trả lãi. Ngoài ra, trước khi Tòa án thụ lý vụ án, ông P và bà H đã nộp đơn khởi ngày 16/8/2017 nhưng Tòa án trả lại đơn khởi kiện, nội dung đơn kiện ngày 16/8/2017 ông P và bà H yêu cầu ông T và bà N trả lại tiền mua bán 400.000.000 đồng và tiền lãi ông bà sẽ trả lại giấy tờ nhà đất. Tại phiên tòa, ông P thừa nhận 400.000.000 đồng là tiền ông vay ngân hàng giùm cho ông T và bà N, còn tiền 4.000.000 đồng là tiền lãi ông P phải trả lãi ngân hàng hàng tháng. Như vậy, với các chứng cứ trên có cơ sở xác định hai bên lập hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng thuê nhà là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Do đó, cần tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng thuê nhà ở là vô hiệu, hợp đồng vay tài sản vẫn có hiệu lực pháp luật. Hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu nên phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông P

và bà H. Hợp đồng vay tiền có hiệu lực pháp luật nên ông T và bà N phải trả tiền vay 400.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 9/12/2015 đến nay với thỏa thuận lãi mỗi tháng 4.000.000 đồng là 1%/tháng là phù hợp với lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005, có khấu trừ tiền lãi ông P và bà H đã nhận của ông T và N 30.500.000 đồng.

Số tiền lãi được tính như sau: 400.000.000 đồng x 1%/tháng x 03 năm 7 tháng 23 ngày = 175.066.000 đồng.

Khấu trừ vào tiền lãi đã nhận 30.500.000 đồng ông T và bà N còn phải trả cho ông P và bà H vốn 400.000.000 đồng và lãi 144.566.000 đồng, tổng cộng 544.566.000 đồng.

[2.4] Về án phí, chi phí tố tụng khác:

Ông P và bà H cùng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông T và N cùng phải chịu 25.780.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông P và bà H phải chịu tiền đo đạc 674.300 đồng, tiền xem xét thẩm định và định giá tài sản 1.300.000 đồng, tổng cộng 1.974.300 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 127, Điều 129, Điều 298, Điều 474, khoản 2 Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án .

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn P và bà Dư Thị Mỹ H

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng thuê nhà ở theo giấy tay ngày 09-12-2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng ngày 16-11-2015 giữa ông Huỳnh Văn P, bà Dư Thị Mỹ H với ông Mai Văn T, bà Nguyễn Thị N đối với căn nhà gắn liền đất ở 148,8m² thuộc thửa 31, tờ bản đồ 39 tọa lạc ấp Mỹ Trung, xã Mỹ Phú, Châu Phú, An Giang là vô hiệu

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH06473 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú cấp ngày 10/12/2015 ông Huỳnh Văn P và bà Dư Thị Mỹ H đứng tên.

Buộc ông Mai Văn T và bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả ông Huỳnh Văn P và bà Dư Thị Mỹ H tiền vốn vay 400.000.000 đồng và lãi 144.566.000 đồng, tổng cộng 544.566.000 (năm trăm bốn mươi bốn triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn đồng)

Ông T và bà N có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo lãi

suất chậm thanh toán theo quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 trên số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ông P và bà H phải chịu 300.000 án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 2.338.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002444 ngày 16/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú. Ông P và bà H được nhận lại 2.038.000 (hai triệu không trăm ba mươi tám nghìn đồng)

Ông T và bà N cùng phải chịu 25.780.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông P và bà H phải chịu phải chịu tiền đo đạc và tiền định giá tài sản 1.974.300 đồng (đã nộp xong).

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt, thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án này 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Phú;
- Lưu: hồ sơ vụ án, văn phòng.

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

Trần Thế Văn