

Bản án số: 23/2018/DS-ST

Ngày: 19 - 6 - 2018

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng nhà đất và thuê nhà đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Út

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Tuấn

Ông Trần Minh Thuận

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Kim Yến là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Thanh Răng – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2017/TLST-DS ngày 28/02/2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và hợp đồng thuê nhà đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 31/2018/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông Trương Minh T, sinh năm 1955 (có mặt).

2. Bà Huỳnh Thu Th, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thị trấn S, huyện Tr, C. Chỗ ở hiện nay: xã H, huyện Th, tỉnh C.

Bà Huỳnh Thu Th ủy quyền cho ông Trương Minh T tham gia tố tụng. Cùng địa chỉ cư trú: xã H, huyện Th, tỉnh C

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Anh Thư – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn: 1. Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1967 (vắng mặt).

2. Bà Tô Thị Ng, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thị trấn S, huyện Tr, tỉnh C.

Địa chỉ nơi cư trú cuối cùng: Ấp L, xã Ph, huyện Ph, tỉnh C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện Tr, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Thanh Th1, sinh năm 1979 (vắng mặt)

3. Ông Đỗ Văn T2, sinh năm 1970 (vắng mặt)

4. Bà Tô Kim Ng1(vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thị trấn S, huyện Tr, tỉnh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/02/2017, ngày 15/6/2018 nguyên đơn có đơn thay đổi nội dung khởi kiện ngày 15/6/2018, cùng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn là ông Trương Minh T, bà Huỳnh Thu Th trình bày:

Vào ngày 07/11/2007, ông T1 và bà Ng làm Giấy tay chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư và nhà, tọa lạc tại Tổ 5, khóm 6, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thới, tỉnh Cà Mau cho ông T với giá là 100.000.000 đồng. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu BP 137585 của Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thới cấp cho hộ ông Huỳnh Văn T 1 ngày 16/9/2013, diện tích đất trên nhà là 91,1m² với mặt tiền 4.27m, mặt hậu 4.53m, một cạnh 21.15m, một cạnh 20.49m). Về kết cấu nhà, nền lót gạch tàu, một bên vách thiếc, một bên nhờ vách tường nhà kế bên, mái lợp tôn tít-lô. Do chưa có nhu cầu sử dụng, nên sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất, vợ chồng ông T có lập hợp đồng cho vợ chồng ông T1 thuê lại căn nhà và đất với giá 300.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 01 năm. Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn hợp đồng thuê nhà, ông T yêu cầu vợ chồng ông T1 - bà Ng giao trả lại nhà để sử dụng, thì vợ chồng ông T1 không giao nhà và cũng không trả tiền thuê nhà từ ngày 08/11/2009 đến nay. Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao nhà đất, trả tiền thuê nhà và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông T1 – bà Ng, nhưng sau đó nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện. Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 15/6/2018, nguyên đơn yêu cầu khởi kiện các vấn đề sau:

Yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng đất vào năm 2007 là 100.000.000 đồng và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu;

Yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền thuê nhà còn nợ từ ngày 08/11/2008 âm lịch đến ngày 01/5/2018 âm lịch là 114 tháng, trong đó trừ phần ông T1 và bà Ng đã đóng đặt cọc 06 tháng, còn lại 108 tháng x 300.000 đồng/tháng = 32.400.000 đồng;

Yêu cầu bị đơn phải trả lại cho ông T - bà Thủy 50% số tiền chênh lệch giá trị tài sản là 78.725.500 đồng (vì theo chứng thư thẩm định giá ngày 25/5/2018 thì căn nhà và đất hiện tại có giá trị 257.451.000 đồng), nên chênh lệch với giá tiền khi nhận chuyển nhượng là 157.451.000 đồng.

Tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn có trách nhiệm thanh toán là 211.000.000 đồng.

Đối với bị đơn ông Huỳnh Văn T1 – bà Tô Thị Ng: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Huỳnh Văn T1 và bà Tô Thị Ng đã bỏ địa phương đi đâu không xác minh được, Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định chung của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Thanh Th1 trình bày: Bà Nguyễn Thị Thanh Th1 xác định bà với chồng bà là Đỗ Văn T2 có thuê nhà vào ngày 05/7/2017, khi trả tiền thuê nhà có trả cho bà Tô Kim Ng1 (cháu của ông T1 – bà Ng), nhưng thời gian qua đã

trả lại nhà và không còn thuê nữa. Do bà Th1, ông T2 không có quyền lợi gì, không tranh chấp gì, nên đã đề nghị không tham gia tố tụng.

- Bà Tô Kim Ng1: Khi cán bộ tổng đạt giấy triệu tập , bà Ng1 trình bày bà không liên quan gì đến tranh chấp của vợ chồng ông T – vợ chồng ông T1, nên từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án, không tham gia toàn bộ vụ án (hòa giải, xét xử).

- Ủy ban nhân dân huyện Tr, tỉnh Cà Mau: Tại Công văn ban hành ngày 31/7/2017 (Bút lục số : 69), Ủy ban nhân dân huyện Tr xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Huỳnh Văn T1 là đúng trình tự thủ tục và xin vắng mặt cho đến khi kết thúc vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng thành quả lao động giữa ông Trương Minh T - Bà Huỳnh Thu Th với ông Huỳnh Văn T1 – bà Tô Thị Ng xác lập ngày 07/11/2007 vô hiệu. Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 178.725.500 đồng, không chấp nhận đòi tiền cho thuê nhà 32.400.000 đồng. Về chi phí tố tụng, án phí đề nghị xử lý theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và thuê nhà đất*”. Do khi khởi kiện nguyên đơn có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , và cho rằng bị đơn ở nước ngoài nên Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo các điều 26, 34, 37 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Đối với bị đơn đã đi khỏi nơi cư trú thị trấn Sông Đốc (nơi có nhà đất tranh chấp), Công an thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời; Cơ quan xuất nhập cảnh tỉnh Cà Mau cũng xác định vợ chồng ông T1 có địa chỉ ấp Láng Cháo, xã Phú Tân, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Tuy nhiên, vào thời điểm Tòa án thụ lý vụ án bị đơn cũng đã bỏ địa chỉ ấp Láng Cháo, xã Phú Tân, huyện Phú Tân ra đi, xác minh không có kết quả. Song, theo quy định tại khoản 3 Điều 40 Bộ luật dân sự, trong quan hệ giao dịch dân sự, nếu một bên thay đổi nơi cư trú thì phải có nghĩa vụ thông báo cho bên kia biết về nơi cư trú mới của mình, nhưng bị đơn bỏ đi mà không thông báo cho nguyên đơn biết (trong khi còn diễn ra giao dịch về thuê nhà đất), thuộc trường hợp cố tình trốn tránh, điều này cũng được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số: 04/2017/HĐ-TP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao. Từ đó, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã niêm yết nơi (thực hiện giao dịch dân sự) tại tổ 5, khóm 6 thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau và nơi ở, sinh sống của bị đơn tại ấp Láng Cháo, xã Phú Tân, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau để xét xử vắng mặt bị đơn theo luật định.

[3] Do nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện nên không đưa thành viên hộ gia đình của vợ chồng ông T1 vào tham gia tố tụng. Qua xem xét

thẩm định tại chỗ, xác định nhà trên đất tranh chấp là nhà trống không ai ở ; vì vậy bà Th1, ông T2, bà Ng1 hiện đã không còn liên quan gì đến quyền và nghĩa vụ tại vụ án; các đương sự nay xác định không tham gia toàn bộ quá trình giải quyết vụ án. Đối với Ủy ban nhân dân huyện Tr, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ nhưng có đề nghị vắng mặt, nên được thực hiện theo luật định.

[4] Mặc dù, Tòa án không làm việc được với bị đơn, nhưng tại hồ sơ nguyên đơn cung cấp các bản sao (không còn có bản chính), có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn Sông Đốc và Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời xác định về việc tranh chấp của vợ chồng ông T và vợ chồng ông T1 đã xảy ra từ năm 2009, nội dung tranh chấp vợ chồng ông T1 cho rằng có nợ tiền hui ông vợ chồng ông T, nên bị buộc cản trở qua tiền chuyển nhượng thành quả lao động nhà đất nêu trên ; vụ việc có hòa giải từ K hóm 6, thị trấn Sông Đốc, đến Ủy ban nhân dân thị trấn Sông Đốc, và sau đó bà Ng có gửi đơn đến Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời , nhưng Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời xác định không có thụ lý giải quyết vụ án. Vì vậy, việc các bên có thiết lập hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động nêu trên và có tranh chấp là thực tế có xảy ra.

[5] Theo yêu cầu nguyên đơn, vợ chồng ông T1 đã chuyển nhượng thành quả lao động cho nguyên đơn đó là căn nhà và đất như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ với giá là 100.000.000 đồng và kết quả định giá căn nhà và đất là 257.451.000 đồng. Ngày 16/9/2013, Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu BP 137585 cho hộ ông Huỳnh Văn T1, diện tích đất trên nhà là 91,1m² với mặt tiền 4.27m, mặt hậu 4.53m, một cạnh 21.15m, một cạnh 20.49m. Theo tài liệu có tại hồ sơ vụ án , thì việc thanh toán tiền chuyển nhượng tài sản nêu trên cũng đã thực hiện vào ngày 08/11/2007 (bút lục số 03). Sau đó, nguyên đơn cho bị đơn thuê lại căn nhà và đất với giá 300.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 01 năm (bút lục số 130). Sau khi hết thời hạn hợp đồng thuê nhà, ông T yêu cầu vợ chồng ông T1 - bà Ng giao trả nhà lại để sử dụng thì ông bà không giao nhà và cũng không trả tiền thuê nhà từ ngày 08/11/2009 đến nay. Từ đó, nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn 211.000.000 đồng, bao gồm 157.451.000 (tiền yêu cầu hoàn trả khi hợp đồng vô hiệu) và 32.400.000 đồng (tiền thuê nhà).

[6] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động sang nhượng đất và nhà xác lập ngày 07/11/2007; khi xác lập giao dịch này, hộ ông T1 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất . Quy định pháp luật dân sự không cho phép thực hiện chuyển nhượng (đất hoặc nhà đất) khi bên chuyển nhượng chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng , quyền sử hữu tài sản; các bên thực hiện giao dịch bằng giấy tay không qua công chứng chứng thực . Vì vậy, về hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng thành quả lao động nêu trên đã bị vô hiệu theo quy định tại các điều 122, 124, 128, 134, 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 (đến nay là các điều 117, 119, 122, 123, 129, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015); điểm a khoản 1 Điều 91 Luật Nhà ở năm 2005 (Nay là điểm a khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014). Thực hiện về điều khoản chuyển tiếp quy định tại Điều 688 Bộ luật dân sự 2015, do các quy định nêu trên trong Bộ luật dân sự 2005

và 2015 trường hợp trên là không khác nhau, nên áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015. Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của Bộ luật dân sự 2005 và 2015 đều quy định: *“Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...; Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường...”* Xét hợp đồng vô hiệu đều có lỗi của các bên (lỗi 5/5), từ đó nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 100.000.000 đồng đã nhận của nguyên đơn là phù hợp. Về giá trị tăng thêm của căn nhà và đất khi định giá tổng số tiền là 257.451.000 đồng (tăng 157.451.000 đồng), nên chênh lệch với khi nhận chuyển nhượng là 157.451.000 đồng, vì vậy các bên đều được hưởng $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch này và bị đơn nhận nhà đất thì phải giao trả cho nguyên đơn 78.725.500 đồng là phù hợp. Đối với số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà, do hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu thì không làm phát sinh quyền của chủ sử dụng của nguyên đơn, nên việc nguyên đơn đòi bị đơn trả số tiền thuê nhà đất 32.400.000 đồng là không phù hợp, nên không được chấp nhận.

[7] Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp, nên xem xét chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn. Do phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nên Hội đồng xét xử đã công bố các bút lục để làm rõ các tình tiết có liên quan trong vụ án (bút lục số: 54, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 69, 87, 96, 137, 136, 131, 130, 129, 148) theo quy định tại Điều 254 Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng thủ tục luật định. Về nội dung đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn tự chi cho địa phương, nguyên đơn xác định không cầu bị đơn trả lại; chi phí định giá nguyên đơn đã dự nộp, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.300.000 đồng là phù hợp.

[10] Về án phí: Do chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng và một phần án phí có giá ngạch 5% trên số tiền 178.725.500 đồng là 8.936.275 đồng. Đối với nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền không chấp nhận là 32.400.000 đồng, tuy nhiên do ông T là người cao tuổi, người tàn tật, có đơn yêu cầu miễn án phí được xét miễn cho ông, theo quy định Điều 12, 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, đối với vợ ông T là bà Huỳnh Thu Th không thuộc đối tượng được miễn án phí, nên phải chịu một phần án phí 16.200.000 đồng x 5% = 810.000 đồng. Ông T và bà Thủy đã dự nộp 2.930.000 đồng theo biên lai số 001021 ngày 28/2/2017 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được đối trừ và nhận lại 2.120.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điều 26, 34, 35, 39, 40, 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 119, 122, 123, 129, 502, 503, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định 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 Trương Minh T và bà Huỳnh Thu Th.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư và nhà giữa ông Trương Minh T, bà Huỳnh Thu Th với ông Huỳnh Văn T1, bà Tô Thị Ng xác lập ngày 07/11/2007 là vô hiệu.

2. Buộc ông Huỳnh Văn T1 và bà Tô Thị Ng trả cho ông Trương Minh T và bà Huỳnh Thu Th tổng số tiền 178.725.500 đồng (Một trăm bảy mươi tám triệu , bảy trăm hai mươi lăm nghìn, năm trăm đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Huỳnh Văn T1 – bà Tô Thị Ng hoàn trả cho ông Trương Minh T - Bà Huỳnh Thu Th số tiền chi phí định giá 3.300.000 đồng (Ba triệu ba trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày ông Trương Minh T và bà Huỳnh Thu Th có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Huỳnh Văn T1 và bà Tô Thị Ng không tự nguyện thi hành thì còn phải chịu thêm lãi suất phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí: Ông Huỳnh Văn T1 – bà Tô Thị Ng phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch là 8.936.275 đồng (chưa nộp). Ông Trương Minh T được miễn án phí. Bà Huỳnh Thu Th phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch 810.000 đồng. Ông T và bà Thủy đã dự nộp 2.930.000 đồng theo biên lai số 001021 ngày 28/2/2017 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được đối trừ và nhận lại 2.120.000 đồng.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì 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.

Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM:TANDTCM).

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

Huỳnh Văn Út

