

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

Bản án số: 198 /2020/DS - ST

Ngày 24 – 11 – 2020

V/v hợp đồng mua bán nhà ở

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

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

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Tiến Sĩ

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Chiến

Ông Ngô Hoàng Sơn

-Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thúy Nguyên - là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa:
Ông Hồ Thanh Sang - Kiểm sát viên .

Trong các ngày 23,24 tháng 11 năm 2020, Tại toà án nhân dân thành phố Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 265/2020/TLST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 720/2020/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự :

- *Nguyên đơn:* Bà Quách Tuyết H, sinh năm 1968. Nơi cư trú: Số 51A, đường Lý Văn Lâm, khóm A, phường B, thành phố C, tỉnh D.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1978. Nơi cư trú: Số 83, đường Dương Thị Cẩm Vân, khóm G, phường H, thành phố C, tỉnh D.có mặt.

- *Bị đơn:* - Bà Lâm Thị Th, sinh năm 1970 ; Nơi cư trú: Số 51, đường Lý Văn Lâm, khóm A, phường B, thành phố C, tỉnh D.xin vắng mặt.

- Ông Bùi Thanh T, sinh năm 1991 ; Nơi cư trú: Số 51, đường Lý Văn Lâm, khóm A, phường B, thành phố C, tỉnh D. vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Bà Nguyễn Thị Kim Ng, sinh năm 1991. Nơi cư trú: Số 51, đường Lý Văn Lâm, khóm A, phường B, thành phố C, tỉnh D. xin vắng mặt.

2/ Bà Quách Thị Út M, sinh năm 1987; Nơi cư trú : 392, đường Lý Văn Lâm, khóm E, phường B, thành phố C, tỉnh D. xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ông Trần Văn Đ trình bày: Vào ngày 03/11/2017, bà Quách Tuyết H nhận chuyển nhượng của bà Lâm Thị Th và ông Bùi Thanh T một căn nhà gắn liền với đất có chiều ngang 4,5m, chiều dài 17m, tọa lạc tại số 51, đường Lý Văn Lâm, khóm A, phường B, thành phố C, tỉnh D. Giá chuyển nhượng nhà và đất là 550.000.000đ. Do nhà ở thuộc bảo lưu ven sông nên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng có làm giấy viết tay do bà H cùng bà Th, ông T ký xác nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H đã giao đủ tiền cho bà Th nhưng vì bà Th chưa có chỗ ở nên bà cho bà Th mượn lại nhà và đất nêu trên trong thời gian 02 năm để tìm nơi ở mới. Tuy nhiên đến nay đã quá 02 năm nhưng bà Th, anh T vẫn chưa giao nhà cho bà H. Nay bà Quách Tuyết H yêu bà Lâm Thị Th, ông Bùi Thanh T, chị Nguyễn Thị Kim Ng phải giao trả cho bà H nhà và đất có chiều ngang 4,5m, chiều dài 17m, tọa lạc tại số 51, đường Lý Văn Lâm, khóm A, phường B, thành phố C, tỉnh D.

Bà Lâm Thị Th trình bày: Vào khoảng năm 2012 vợ chồng bà H ở cặp nhà với bà có rủ vợ chồng bà mua chung phần đất của bà 8 H1 nằm cặp phía sau nhà hướng đi xuống mé sông, với giá 130.000.000đ. Lúc đầu do thấy chưa cần phải mở rộng thêm nhà nên vợ chồng bà không mua. Khi bà H xây dựng lại nhà thì đường thoát nước thải bị tắc, nhưng do đường thoát nước thải của nhà bà đi ngang qua nhà bà H nên bà thỏa thuận với bà H chuyển nhượng lại $\frac{1}{2}$ phần đất ngang phía sau nhà mà bà H mua lại của bà 8 H1 với giá là 65.000.000đ. Vì không có tiền để thanh toán nên bà H đưa thêm cho bà 35.000.000đ nữa, tổng số tiền nợ bà H là 100.000.000đ. Bà có ký vào giấy nhận nợ thể hiện vay số tiền 100.000.000đ, thỏa thuận lãi suất 2.500.000đ/tháng, bà đóng lãi được 02 tháng thì ngưng. Sau đó bà có vay thêm của bà H số tiền là 50.000.000đ để sửa chữa nhà. Tổng số tiền bà nợ bà H là 150.000.000đ, thỏa thuận lãi suất 3.750.000đ/tháng. Bà đã đóng lãi được một thời gian nhưng không nhớ cụ thể số tiền đóng lãi là bao nhiêu. Đến năm 2015, do làm ăn thất bại nên không còn khả năng đóng lãi hàng tháng cho bà H nên thỏa thuận bà trả góp 300.000đ/ngày. Thời gian bà góp tiền khoảng mười mấy tháng (bà không nhớ cụ thể). Năm 2017, chồng bà bệnh nặng rồi qua đời và bà làm chủ hội bị bể nên không còn khả năng chi trả nợ cho các hội viên, vì sợ phải phát mãi nhà và đất để trả tiền cho hội viên nên bà H có nói với bà là làm giả giấy tờ bán nhà cho bà H với giá 550.000.000đ, khi nào bà trả đủ số tiền nợ vay 150.000.000đ thì bà H sẽ trả lại nhà và đất. Do tin tưởng nên bà cùng con là Bùi Thanh T đã ký vào “Hợp đồng về việc mua bán nhà ở” do bà H soạn sẵn với giá 550.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nêu trên thì bà cùng các con vẫn ở tại số 51, đường Lý Văn Lâm, khóm A, phường B, thành phố C, tỉnh D. Do “Hợp đồng về việc mua bán nhà ở” chỉ là hợp đồng giả nên bà không đồng ý trả lại nhà và đất tọa lạc tại số 51, đường Lý Văn Lâm, khóm A, phường B, thành phố C, tỉnh

D theo yêu cầu của bà H. Bà chỉ đồng ý trả số tiền vốn vay là 150.000.000đ và lãi suất theo quy định pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Kim Ng trình bày: bà là vợ của ông Bùi Thanh T cùng sống tại số 51, đường Lý Văn Lâm, khóm A, phường B, thành phố C, tỉnh D với gia đình chồng. Việc chuyển nhượng và đất nêu trên giữa bà Lâm Thị Th, ông Bùi Thanh T với bà Quách Tuyết H bà không biết. Nay bà H khởi kiện yêu cầu gia đình chị trả lại nhà và đất số 51, đường Lý Văn Lâm, khóm A, phường B, thành phố C, tỉnh D thì bà không có ý kiến gì, vì đây là tài sản của mẹ chồng.

Bà Quách Thị Út M trình bày : bà là em ruột của bà Quách Tuyết H. vào ngày 05/10/2013 vợ chồng bà Lâm Thị Th và ông Bùi Thanh T có mượn của bà Quách Tuyết H 100.000.000đ để mua nhà và đất ở liền kề phía sau của số nhà 51, Lý Văn Lâm, khóm A, phường B, thành phố C. Việc mượn tiền có làm giấy thỏa thuận ghi tên bà Quách Thị Út M nhưng thực ra tiền là của bà Quách Tuyết H cho mượn chứ không phải của bà. Đến ngày 09/12/2013 bà Lâm Thị Th cùng con là Bùi Thanh T tiếp tục mượn bà H 50.000.000đ để sửa nhà nhưng ghi người cho mượn là bà. Thực tế cả hai lần mượn tiền đều do bà Quách Tuyết H trực tiếp giao dịch với bà Lâm Thị Th và tiền cũng là của bà H chứ không phải của bà nên bà không có yêu cầu gì về phần tiền mà bà đứng tên cho bà Lâm Thị Th mượn.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau về chấp hành pháp luật của thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng anh Tiến đã bỏ địa phương đi không rõ ở đâu nên Tòa án không tiến hành làm việc được. **Về nội dung đề nghị tuyên bố hợp đồng vô hiệu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.**

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng: bà Lâm Thị Th, Nguyễn Thị Kim Ng, Quách Thị Út M xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự theo luật định. Đối với ông Bùi Thanh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để xét xử nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở.

[3] Về nội dung: Nguồn gốc nhà và đất tọa lạc tại số 51, đường Lý Văn Lâm, khóm A, phường B, thành phố C do ông Võ Ngọc Th, bà Bùi Thúy Ng mua giấy tay của bà Tô Thị T năm 2000, khi mua nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Năm 2012 ông Võ Ngọc Th, bà Bùi Thúy Ng bán lại căn nhà này cho ông Bùi Thanh T1 cũng bằng giấy tay. Sau khi mua gia đình ông T1 sử dụng làm nhà ở cho gia đình mình đến nay. Năm 2017 ông

T1 chết thì ngày 03/11/2017 bà Th và ông T là vợ và con của ông T1 bán căn nhà này cho bà Quách Tuyết H với giá 550.000.000đ. Khi ký giấy mua bán thì nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, hợp đồng mua bán nhà hai bên ký kết là hợp đồng giấy tay không được công chứng, chứng thực.

[4]Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án phía bà H cho rằng mua căn nhà với với giá 550.000.000đ nên yêu cầu bị đơn trả lại căn nhà. Còn phía bà Th thì cho rằng không có bán nhà cho bà H, mà chỉ vay của bà H số tiền 150.000.000đ, năm 2017 do ông T1 chồng bà bị bệnh chết và bà bị bế hui nên bà H kêu bà ghi giấy tờ giả bán nhà với giá 550.000.000đ. Nay bà Th chỉ đồng ý thanh toán cho bà H số tiền vay 150.000.000đ và khoản lãi theo quy định.

[5]Xét, tại hợp đồng mua bán nhà, biên nhận và biên bản đối chiếu tại cơ quan điều tra công an tỉnh Cà Mau đều thể hiện nội dung giống nhau là tiền bán căn nhà và đất với giá 550.000.000đ như bà H trình bày là có cơ sở, chứ không phải là 150.000.000đ như bà Th trình bày và bà Th cũng không có chứng cứ nào chứng minh cho việc đôi bên thỏa thuận mua bán nhà là giả và nợ số tiền 150.000.000đ nên căn cứ vào các chứng cứ bà Th và ông T đã ký nhận tiền tại các biên nhận, với số tiền 550.000.000đ là có thật.

[6]Xét, tại thời điểm ký hợp đồng các bên đều biết rõ nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất nhưng các bên vẫn thực hiện giao dịch mua bán nhà là đã vi phạm Điều 91, Điều 93 Luật nhà ở năm 2005 được sửa đổi, bổ sung năm 2009 và các các Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Do thời điểm các bên ký hợp đồng mua bán căn nhà, nguyên đơn và bị đơn đều biết rõ căn nhà và đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở nhưng các bên vẫn ký kết mua bán nhà, nên xác định lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu phải hủy bỏ là lỗi của bên mua và bên bán và có lỗi ngang nhau, do đó áp dụng Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp quy định pháp luật. Đồng thời buộc bị đơn bà Lâm Thị Th và ông Bùi Thanh T phải hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Quách Tuyết H số tiền mua bán nhà đã nhận 550.000.000 đồng; Nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn các bản chính giấy tờ liên quan đến căn nhà gồm: đơn xin mua bán nhà ở ngày 04/5/2000 có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố C, hợp đồng về việc mua bán nhà ở ngày 19/12/2012.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu theo quy định;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều phạm Điều 91, Điều 93 Luật nhà ở năm 2005 được sửa đổi, bổ sung năm 2009 và các các Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 124, Điều 131 Bộ luật dân sự; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26,27 Nghị quyết 326/2016 UBTVQH 14 ngày 30/12/2016. Qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Quách Tuyết H về việc buộc bà Lâm Thị Th, ông Bùi Thanh T, bà Nguyễn Thị Kim Ng phải giao trả căn nhà nhà và đất có chiều ngang 4,5m, chiều dài 17m, tọa lạc tại số 51, đường Lý Văn Lâm, khóm A, phường B, thành phố C, tỉnh D.

2. Tuyên bố hợp đồng về việc mua bán nhà ở ngày 03/11/2017 ký giữa bà Lâm Thị Th, ông Bùi Thanh T và bà Quách Tuyết H là vô hiệu.

3. Buộc Bà Lâm Thị Th, ông Bùi Thanh T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Quách Tuyết H số tiền 550.000.000đ, trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngay khi bà Lâm Thị Th, ông Bùi Thanh T trả đủ số tiền trên cho bà Quách Tuyết H thì bà Quách Tuyết H phải trả lại cho bà Lâm Thị Th và ông Bùi Thanh T bản chính: đơn xin mua bán nhà ở ngày 04/5/2000 có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố C, hợp đồng về việc mua bán nhà ở ngày 19/12/2012.

Kể từ ngày bà Quách Tuyết H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Lâm Thị Th, ông Bùi Thanh T không thi hành khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tại thời điểm thanh toán tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

4. Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch bà Quách Tuyết H phải chịu 300.000đ. Ngày 24/6/2020, bà H đã dự nộp 300.000đ theo biên lai số 00020385 được giữ y sung quỹ nhà nước. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch Bà Lâm Thị Th, ông Bùi Thanh T phải chịu 26.000.000đ khi bản án có hiệu lực.

Trường hợp bản án 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, 7a, 7b 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.

Bà Quách Tuyết H được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ nhận hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Dương sự;
- Lưu Hồ sơ,
- Lưu Án văn (VPTANDTPCM);
- Lưu VT (TM:TANDTPCM).

**TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lương Tiến Sĩ

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu Hồ sơ,
- Lưu Ấn văn (VPTANDTPCM);
- Lưu VT (TM:TANDTPCM).

**TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lương Tiến Sĩ

