TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BẢO YÊN** **TỈNH LÀO CAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2018/DS-ST
Ngày 12 tháng 02 năm 2018
(V/v kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu)

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO YÊN - TỈNH LÀO CAI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Vũ Quang Đại.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đinh Thị Út.

2. Bà Giàng Thị Phượng.

Thư ký ghi biên bản phiên toà: Ông Phan Quốc Vương, là Thư ký Toà án nhân dân huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân: bà Hoàng Thị Hạnh – Kiểm sát viên - Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai.

Ngày 12 tháng 02 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai, Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ L số: 12/2017/TLST - DS, ngày 02 tháng 11 năm 2017 về việc: Kiện "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2018/QĐST- DS, ngày 09 tháng 01 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/QĐST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: anh Phạm Văn T – sinh năm 1987;

Trú tại: bản Nậm Dù, xã Xuân Quang, huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai - Có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông Phạm Văn L - Sinh năm 1959.

Trú tại: bản Nậm Dù, xã Xuân Quang, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai - có mặt.

- Anh Trần Văn T – sinh năm 1982;

Trú tại: Bản 6, xã Điện Quan, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai - có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Chị Trần Thị L - sinh năm 1983.

Trú tại: Bản 6, xã Điện Quan, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai - có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 01/11/2017 và bản tự khai ngày 08/11/2017 của anh Phạm Văn T và lời trình bày anh T1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng một căn nhà ở ba gian cột gỗ, lợp ngói và nhà bếp có một mặt giáp với đường Quốc lộ 70 dài 16m 40 thuộc bản 6, xã Điện Quan, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai từ ông Giàng Chẩn Mìn cư trú tại bản 6, xã Điện Quan. Sau khi nhận chuyển nhượng anh T1 đã tu sửa thành 02 căn nhà ở cột gỗ mỗi căn nhà 3 gian, lợp ngói pro xi măng mỗi căn dài 8,5m nhưng anh T1 vẫn chưa sử dụng đến. Ngày 13/01/2016 (âm lịch) bố đẻ của anh T1 là ông Phạm Văn L đã tự ý ký kết bản hợp đồng thuê nhà 03 gian nhà với anh Trần Hữu T trong thời hạn 04 năm. Tại thời điểm cho thuê trong nhà có 02 kệ để đồ ba tầng làm bằng gỗ và 01 máy lọc nước. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng nhà ông T đã vứt 02 kệ để đồ bằng gỗ và 01 máy lọc nước ra ngoài trời nên đã hư hỏng nặng. Ngày 04/7/2016 (âm lịch) ông T và ông L tiếp tục ký hợp đồng cho thuê 03 gian nhà liền kề của anh Phạm Văn T. Việc ông L Và ông T ký kết hợp đồng thuê nhà không thông qua anh T1, anh T1 cho rằng 02 bản hợp đồng thuê nhà nêu trên đã xâm phạm trực tiếp quyền lợi của mình. Vì vậy anh T1 khởi kiện yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng thuê nhà giữa ông Phạm Văn L và ông Trần Hữu T đã ký kết ngày 13/01/2016 và ngày 04/7/2016 (âm lịch) vô hiệu.

Về số tiền ông L đã nhận của anh T anh T1 không yêu cầu ông L trả lại đồng thời không đề nghị giải quyết số tiền anh T chưa trả từ tháng 7 âm lịch năm 2017 đến nay, 02 kệ đựng hàng và máy lọc nước không yêu cầu bồi thường.

- Bị đơn ông Phạm Văn L trình bày: Nhất trí về nguồn gốc nhận chuyển nhượng và quá trình tu sửa nhà của anh T1. Ông L khai đã ký 02 hợp đồng thuê nhà với anh Trần Hữu T, cụ thể: Ngày 13/01/2016 (âm lịch) ông L cho thuê 01 căn nhà thời hạn 04 năm, giá 1.000.000đ/tháng định kỳ 6 tháng trả 01 lần. Đến ngày 04/7/2016 (âm lịch) cho thuê tiếp căn nhà còn lại thời hạn 02 năm, giá 1.000.000đ/tháng định kỳ 6 tháng trả 01 lần lúc đó trong nhà có 02 chiếc giá 3 tầng, 01 chiếc phản, 01 chiếc giường bằng gỗ đinh. Trong lúc ông L cho thuê nhà thì anh T1 đi làm ăn xã nên không biết, số tiền cho thuê nhà anh T đã trả cho ông L là 33.000.000đ đến hết hai tháng 6 âm lịch năm 2017. Số tiền trên ông L đã cầm và tiêu hết không mang về cho gia đình.

Bị đơn anh Trần Hữu T khai đầu năm 2016 anh có thuê nhà của ông Phạm Văn L trong quá trình thuê nhà anh T đã đóng tiền đầy đủ là 33.000.000 đồng cho ông L, do nền sân nhà chưa làm, mái hiên chưa có nên anh T đã tu sửa làm lại, sân nhà, mái hiên trước khi chuyển xuống kinh doanh và được sự đồng ý của ông L. Trong quá trình thuê nhà ông L và con trai ông L thường xuyên có mặt ở đó và anh T1 còn làm thuê cho gia đình anh T, anh T đang kinh doanh điện tử, điện lạnh, điện gia dụng và đã đăng ký kinh doanh và được cấp giấy phép đăng ký kinh doanh, đăng ký tạm trú theo quy định. Hiện nay hàng hóa rất nhiều không có địa điểm mới để chuyển đến nên anh T không thể trả lại nhà cho gia đình anh T1 trước thời hạn được.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Trần Thị L (vợ anh Trần Hữu T) khai: Vợ chồng chị đã ký 02 hợp đồng thuê nhà, hiện có 02 vợ chồng và 01 con chung là cháu Trần Cát Tường sinh ngày 07 tháng 6 năm 2014 sinh sống. Nhất trí với ý kiến của anh Trần Hữu T, không có ý kiến bổ sung.

- Theo biên bản xem xét thẩm định tài sản tranh chấp tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên, ngày 12/12/2017 tại bản 6 xã Điện Quan, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai cùng xem xét đất và ngôi nhà trên đất gồm:

+ 01 ngôi nhà gỗ: Hướng Tây Bắc giáp Quốc lộ 70 có chiều rộng 8,1m; hướng Tây Nam giáp đất nhà chị Phạm Thị Hồng Phấn có chiều dài 10,9m; hướng Đông Nam giáp suối chiều rộng 8,1m; hướng Đông Bắc giáp căn nhà gỗ của anh Phạm Văn T có chiều dài 10,9m. Nhà làm bằng gỗ sang, nghiến nhà 03 gian vách lịa gỗ mái lợp prôximăng nền láng xi măng cột vuông.

+ 01 ngôi nhà gỗ: Hướng Tây Bắc giáp Quốc lộ 70 có chiều rộng 7,9m; hướng Tây Nam giáp nhà gỗ của anh Phạm Văn T có chiều dài 10,9m; hướng Đông Nam giáp suối chiều rộng 7,9m; hướng Đông Bắc giáp đất nhà anh Trần Đại Tấn có chiều dài 10,9m. Nhà 03 cột tròn bằng mỡ, 04 cột xi măng 2 x 22cm mái lợp prôximăng nền láng xi măng vách lịa gỗ tạp.

+ 01 bán mái phía trước 02 nhà có chiều rộng 16m, chiều dài 4 m, lợp tôn thường cột sắt tròn đường kính 06cm.

+ 01 sân phía trước 02 nhà có chiều rộng 16m, chiều dài 4m, láng xi măng

Toàn bộ tài sản trên làm trên thửa đất sô 50, tờ bản đồ số 54, diện tích 350,6m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc bản 6, xã Điện Quan. 02 ngôi nhà trên là của anh Phạm Văn T nhận chuyển nhượng từ ông Giàng Chẩn Mìn. Bán mái và sân trước nhà là do anh Trần Hữu T xây dựng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Yên nhận định: Thẩm phán được phân công thụ L giải quyết vụ án đã thực hiện đúng nội dung quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Thụ L đúng thẩm quyền quy định tại Điều 26, 35, Điều 39 BLTTDS, xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 BLTTDS. Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại Điều 93, 94, 95, 96, 97 BLTTDS. Trình tự thụ L, việc giao nhận thông báo thụ L cho VKS và các đương sự đúng quy định tại Điều 195, 196 BLTTDS. Thời hạn giải quyết vụ án, thời hạn gửi hồ sơ cho VKS thực hiện đúng quy định tại Điều 203; 220 BLTTDS.

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

Đề nghị về hướng giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 119 Luật nhà ở; Điều 123, 131, 407 BLDS năm 2015; Điều 147 BLTTDS năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản L và sử dụng án phí lệ phí của tòa án. Đề nghị HĐXX chấp nhận nội dung đơn khởi kiện của anh Phạm Văn T về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Năm 2006 anh Phạm Văn T mua của ông Giàng Chuẩn Mìn 01 ngôi nhà trên 01 thửa đất, sau đó anh T1 tu sửa thành 02 căn nhà. Năm 2016 ông Phạm Văn L là bố đẻ của anh T1 đã tự ý cho anh Trần Hữu T thuê 06 gian nhà trên để bán hàng thông qua 02 hợp đồng:

Hợp đồng thứ nhất ngày 13 tháng 01 năm 2016 (âm lịch) thời hạn thuê là 04 năm năm giá 1.000.000 đồng /01 tháng.

Hợp đồng thứ hai ngày 04 tháng 7 năm 2016 (âm lịch) thời hạn thuê là 02 năm giá 1.000.000 đồng /01 tháng.

Mục đích thuê nhà để bán hàng. Nay anh T1 biết việc ông L cho anh T thuê nhà và anhT1 cho rằng là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố 02 hợp đồng thuê nhà trên vô hiệu.

[2] Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của anh Phạm Văn T:

- Trong quá trình thu thập chứng cứ của Tòa án đã xác định được (Thông báo của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bảo Yên) 305,6m2 đất có số thửa 50, tờ bản đồ 54 tại bản 6, xã Điện Quan huyện Bảo Yên (Nơi anh T đang thuê nhà) đã được quy chủ cho anh Phạn Văn T1.

- Hợp đồng thuê nhà giữa ông Phạm Văn L và Trần Hữu T được ký ngày 13/01/2016 và ngày 04/7/2016 anh T1 khai không biết việc ông L cho anh T thuê nhà. Anh T khai anh T1 có vào nhà anh T1 thuê và cùng làm việc tại đó và biết việc anh T thuê nhà.

- Qua biên bản xác minh tại Công An xã Điện Quan thì tại ngôi nhà thuộc quyền sở hữu của anh T nêu trên chỉ có vợ chồng anh T chị L ngoài ra không có người khác cư trú và làm việc tại ngôi nhà của anh T1.

- Về điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch cho thuê nhà có đủ điều kiện theo quy định tại khoản 1, 3 Điều 118 luật nhà ở năm 2014.

- Điều kiện của các bên tham gia giao dịch cho thuê nhà ở phải đủ điều kiện theo quy định tại Điều 119 luật nhà ở năm 2014. Bên cho thuê phải là chủ sở hữu nhà ở hoặc người được chủ sở hữu cho phép, ủy quyền để thực hiện giao dịch về nhà ở. Tuy nhiên ông Phạm Văn L không phải chủ sở hữu nhà do vậy không đảm bảo điều kiện bên cho thuê nhà. Vì vậy 02 hợp đồng thuê nhà giữa ông L và anh T là giao dịch dân sự vô hiệu về nội dung. Cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn T. Buộc anh Trần Hữu T và chị Trần Thị L cùng cháu Trần Cát Tường sinh năm 2014 không tiếp tục cư trú tại ngôi nhà trên thửa đất số 50, tờ bản đồ số 54 tại bản 6, xã Điện Quan, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai của anh Phạm Văn T đồng thời buộc anh T và chị L phải di chuyển toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của anh T và chị Trần Thị L ra khỏi ngôi nhà của anh T1.

Đối với 64 m2 bán mái trước nhà và 64 m2 sân xi măng anh T khai anh T làm đã được sự đồng ý của ông L. Ông L khai anh T tự ý làm không hỏi ý kiến ông L tự ý làm không hỏi ý kiến ông L.

Trong 02 bản hợp đồng ông L và anh T ký kết chỉ thỏa thuận anh T được quyền sửa chữa nhà do ông L cho thuê. Không có thỏa thuận anh T được cơi nới thêm nhà. Trong đơn xin xét xử vắng mặt ngày 06 tháng 2 năm 2018 anh Trần Hữu T và chị Trần Thị L khai chỉ thỏa thuận miệng về việc cơi nới thêm bán mái và làm sân với ông L ngoài ra không có chứng cứ khác về việc ông L cho làm bán mái và sân. Mặt khác trong đơn xin xét xử vắng mặt anh T và chị L nhất trí di chuyển 64 m2 bán mái trước nhà (bao gồm cả cột thép) và phá bỏ 64 m2 sân si măng trước nhà do anh T làm, tuy nhiên đến nay anh T và chị L chưa tháo dỡ. Cần buộc anh Trần Hữu T và chị Trần Thị L phải tháo dỡ bán mái và phá bỏ sân si măng trước nhà là phù hợp.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa anh T1 không yêu cầu ông Phạm Văn L trả lại số tiền được hưởng từ việc cho thuê nhà và số tiền thuê nhà anh T chưa trả, nên không đề cập giải quyết.

Về án phí: mặc dù ông Phạm Văn L biết quyền sở hữu 06 gian nhà trên là của anh T1 mà vẫn cho anh T thuê, khi cho thuê anh T không yêu cầu ông L xuất trình giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nên anh T cũng có lỗi một phần. Vì

vậy anh T1 và ông L mỗi người phải chịu ½ trị gía tiền án phí không có giá nghạc là phù hợp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 119 Luật nhà ở; Điều 123, khoản 2 Điều 131, 407 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147 BLTTDS năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản L và sử dụng án phí lệ phí của tòa án; khoản 4 Điều 147 Bộ Luật Tố tụng dân sự. Nghị Quyết số 236 /2016 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc Hội.

1. Tuyên bố 02 (Hai) hợp đồng thuê 06 gian nhà tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 54 tại bản 6, xã Điện Quan, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai ngày 13 tháng 01(âm lịch) năm 2016 và hợp đồng thuê nhà ngày 04 tháng 7 (âm lịch) năm 2016 giữa ông Phạm Văn L và anh Trần Hữu T vô hiệu.

2. Buộc anh Trần Hữu T và chị Trần Thị L cùng con chung của anh chị là cháu Trần Cát Tường - sinh ngày 07 tháng 6 năm 2014, không tiếp tục cư trú tại tại vị trí nhà đất có số thửa 50, tờ bản đồ số 54 tại bản 6, xã Điện Quan, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai của anh Phạm Văn T và di chuyển toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của anh Trần Hữu T và chị Trần Thị L ra khỏi vị trí nhà đất của trên.

3. Buộc anh Trần Hữu T và chị Trần Thị L phải tháo dỡ 64 m2 mái tôn bán mái tôn trước nhà (bao gồm cả cột thép) và phá dỡ 64 m2 sân xi măng dưới bán mái trước nhà và hoàn trả lại cho anh Phạm Văn T.

4. Về án phí:

Ông Phạm Văn L và anh Trần Hữu T mỗi người phải chịu 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Anh Phạm Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại anh Phạm Văn T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí số: 0001267 ngày 11 tháng 11 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân dự huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai.

Án xử công khai sơ thẩm. anh Phạm Văn T và ông Phạm Văn L có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Anh Trần Hữu T và chị Trần Thị L có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

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./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lào Cai;
- VKSND tỉnh Lào Cai;
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS huyện (4);
- Các đương sự (2);
- Lưu Hsơ (2);
- Lưu tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Vũ Quang Đại