

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CỬ CHI  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 34/2024/DS-ST

Ngày: 22-01-2024

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà,  
yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và nhà vô  
hiệu

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỬ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Hồng Thủy.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Huỳnh Văn Bé;

2. Bà Phạm Thị Ngọc.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trương Văn Bé - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Diệu - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 350/2021/TLST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2021, thông báo thụ lý số 350/TB-TLVA ngày 25/10/2022, thông báo thụ lý số 350/TB-TLVA ngày 07/02/2023 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà vô hiệu theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 662/2023/QĐXX-ST ngày 01 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 523/2023/QĐST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Kim L, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Thường trú: 12 ấp M, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ liên hệ: 29/31 Lê Đức A, Phường 7, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:*

Ông Lê Bá I, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Thường trú: Ấp H, xã N, huyện J, tỉnh Bình Dương.

Địa chỉ liên hệ: 29/31 Lê Đức A, Phường 7, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.  
Ông Trần Anh D, sinh năm 1999 (có mặt).

Thường trú: Thôn 2, xã Đ, huyện K, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ liên hệ: 29/31 Lê Đức A, Phường 7, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 8, ấp 6A, xã R, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn V, sinh năm 1985 (xin vắng mặt).

Thường trú: Thôn E, xã S, huyện X, tỉnh Hà Tĩnh.

Tạm trú: Ấp O, xã Q, huyện U, tỉnh Long An.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện nộp ngày 11/11/2021, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 28/7/2022 và đơn sửa đổi nội dung yêu cầu khởi kiện ngày 06/02/2023, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Kim L có ông Trần Anh D là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 21/9/2020, bà L có cho bà Trần Thị Thanh T vay số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, kỳ hạn 06 tháng từ ngày 21/9/2020 đến ngày 21/3/2021. Để làm tin, bà L và T có ký văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng đất và nhà đối với phần đất có diện tích ngang 5mét, dài 25mét, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 (vị trí khu đất theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH đo đạc và tư vấn Yên Định thực hiện) thuộc một phần thửa đất số 71, tờ bản đồ số 15 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 581342, vào sổ cấp GCN số CH 05796 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà Trần Thị Thanh T ngày 09/11/2012 và giấy cam kết ngày 21/9/2020 theo đó bà L đồng ý cho bà T tiếp tục thuê căn nhà từ ngày 21/9/2020 đến ngày 21/3/2021 với giá là 10.000.000 (mười triệu) đồng/tháng, đồng thời cho bà T được quyền mua lại căn nhà nêu trên. Nếu đến ngày 21/3/2021 mà bà T vẫn chưa trả cho bà số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng thì bà T sẽ bán nhà và đất cho bà theo thỏa thuận.

Đến ngày 27/3/2021, bà T vẫn chưa trả tiền cho bà L nên ngày 27/3/2021 bà T có làm giấy cam kết hẹn đến ngày 27/4/2021 sẽ mua lại căn nhà và đất nêu trên với giá 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Bà L đã nhiều lần liên hệ với bà T để giải quyết nhưng bà T cố tình trốn tránh. Ngày 11/11/2021 bà L khởi kiện bà T tại Tòa án nhân dân huyện Củ Chi yêu cầu bà T chấm dứt hợp đồng thuê nhà và trả tiền thuê nhà, giao lại cho bà L căn nhà số 300/2 đường N1, xã R, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 28/7/2022, bà L yêu cầu bà T chấm dứt hợp đồng thuê nhà và trả tiền thuê nhà, giao lại cho bà L căn nhà số 300/2 đường N1, xã R, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, công nhận văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng đất và nhà.

Ngày 06/02/2023, bà L thay đổi, bổ sung yêu cầu. Bà L yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Củ Chi tuyên hợp đồng văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng đất và nhà ngày 21/9/2020 là vô hiệu, buộc bà T trả cho bà số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Tại bản tự khai ngày 01/4/2022 và tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị Thanh T trình bày:

Ngày 21/9/2020 bà có vay của bà Nguyễn Kim L số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, kỳ hạn 06 tháng, lãi suất 5%/tháng. Để làm tin thì bà và bà L có lập văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng đất và nhà, giấy cam kết ngày 21/9/2020 và biên bản giao nhận tiền với số tiền đã nhận 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng ngày 21/9/2020 từ bà Nguyễn Kim L. Bà đưa cho người giới thiệu 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng, tiền làm giấy tờ 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng và đưa trước tiền lãi 01 tháng 10.000.000 (mười triệu) đồng, số tiền thực tế bà còn nhận là 167.500.000 (một trăm sáu mươi bảy triệu năm trăm nghìn) đồng. Không có tiền trả lãi và trả gốc đúng hạn nên ngày 27/3/2021 bà có làm giấy cam kết sẽ mua lại căn nhà chậm nhất vào ngày 27/4/2021. Do ảnh hưởng dịch bệnh nên bà không thể trả cho bà L số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Nay bà thống nhất với ý kiến của nguyên đơn tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng đất và nhà ngày 21/9/2020 giữa bà với bà Nguyễn Kim L, bà đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Kim L số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng nhưng xin trả dần mỗi tháng 2.000.000 (hai triệu) đồng cho đến khi hết số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn V có đơn xin vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 07/3/2023, ông V khai nhận ông là chồng của bà Nguyễn Kim L. Ông có biết vợ ông có đưa bà Trần Thị Thanh T 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng nhưng đến nay bà T vẫn chưa trả. Số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng mà vợ ông đưa bà T là tài sản riêng của vợ ông nên ông không có ý kiến gì.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi:

Quá trình giải quyết vụ án Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử nhưng không làm ảnh hưởng đến giải quyết vụ án.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi. Bà L và bà T đã ký văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng đất và nhà để che giấu việc vay tài sản. Căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà giữa bà L và bà T là giao dịch dân sự vô hiệu.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Tại đơn khởi kiện nộp ngày 11/11/2021, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 28/7/2022 nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 21/9/2020; trả lại căn nhà số 300/2 đường N1, ấp 6A, xã R, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; trả số tiền thuê nhà từ ngày 21/9/2020 đến ngày 21/10/2021 là 130.000.000 (một trăm ba mươi triệu) đồng; công nhận văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng đất và nhà giữa bà Nguyễn Kim L với bà Trần Thị Thanh T ngày 21/9/2020. Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng thuê nhà, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà. Ngày 06/02/2023 nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng đất và nhà ngày 21/9/2020 vô hiệu, buộc bị đơn trả số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng dân sự quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn cư trú tại tổ 8, ấp 6A, xã R, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn V có đơn xin vắng mặt. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông V theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn xác định chỉ khởi kiện bà Trần Thị Thanh T nên Hội đồng xét xử xét không cần thiết đưa chồng bà T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại Khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về phạm vi khởi kiện:

Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 21/9/2020 giữa bà L với bà T; bị đơn phải trả lại căn nhà số 300/2 đường N1, xã R, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; trả số tiền thuê nhà từ ngày 21/9/2020 đến ngày 21/10/2021 với tổng số tiền là 13 tháng x 10.000.000 (mười triệu) đồng/tháng = 130.000.000 (một trăm ba mươi triệu) đồng; công nhận văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng đất và nhà giữa bà Nguyễn Kim L với bà Trần Thị Thanh T ngày 21/9/2020.

Tại đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 06/02/2023 và tại phiên tòa, nguyên đơn chỉ yêu cầu tuyên hợp đồng văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng đất và nhà giữa bà Nguyễn Kim L với bà Trần Thị Thanh T ngày 21/9/2020 vô hiệu, buộc bà T trả số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu theo quy định tại Khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về yêu cầu của đương sự:

Xét tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bà Trần Thị Thanh T thừa nhận bà Nguyễn Kim L cho bà Trần Thị Thanh T vay số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, kỳ hạn 06 tháng (từ ngày 21/9/2020 đến ngày 21/3/2021), lãi suất 5%/tháng. Bà T đã trả lãi cho bà L được 01 tháng với số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng. Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng đất và nhà giữa bà L với bà Trần Thị Thanh T ngày 21/9/2020 là giao dịch giả tạo nhằm che giấu việc bà Nguyễn Kim L cho bà Trần Thị Thanh T vay tiền. Xét văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng đất và nhà giữa bà L với bà Trần Thị Thanh T ngày 21/9/2020 là giả tạo nhằm che giấu giao dịch dân sự khác nên vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Do đó yêu cầu tuyên văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng đất và nhà giữa bà L với bà Trần Thị Thanh T ngày 21/9/2020 vô hiệu là có cơ sở để chấp nhận.

Xét tại phiên tòa, bà Trần Thị Thanh T đồng ý trả cho bà Nguyễn Kim L số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng nhưng bà T xin được trả dần mỗi tháng 2.000.000 (hai triệu) đồng cho đến khi hết số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý mà yêu cầu bà T trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Việc bà T trả dần ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà L nên Hội đồng xét xử xét cần buộc bà T trả cho bà L số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[5] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi là phù hợp nên chấp nhận.

[6] Về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm:

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, 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, bà Trần Thị Thanh T phải chịu án phí sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 58, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 124, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30 và Điều 31 của Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ vào 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim L, tuyên Văn bản thỏa thuận V/v Đặt cọc - Chuyển nhượng đất và nhà ngày

21/9/2020 giữa bà Trần Thị Thanh T và bà Nguyễn Kim L vô hiệu. Buộc bà Trần Thị Thanh T có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Kim L số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà T chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

[2] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng bà Trần Thị Thanh T phải chịu.

Án phí dân sự sơ thẩm 10.000.000 (mười triệu) đồng bà Trần Thị Thanh T phải chịu.

Trả lại cho bà Nguyễn Kim L tiền tạm ứng án phí 3.250.000 (ba triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0043441 ngày 07/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lại cho bà Nguyễn Kim L tiền tạm ứng án phí 5.000.000 (năm triệu) đồng theo biên lai thu tiền số 0020030 ngày 25/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lại cho bà Nguyễn Kim L tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0020031 ngày 25/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

[3] Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

**Nguyễn Hồng Thủy**