TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN Ô MÔN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 108/2022/DS-ST
Ngày: 02 - 11 - 2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN Ô MÔN –THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Trần Thanh Thế.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Triệu.

2. Ông Nguyễn Văn Trãi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Như Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ô Môn.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Phước.

Trong ngày 02 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 190/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Lê Thị Th**, sinh năm 1983. *(có mặt)*
Địa chỉ: Khu vực G, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Ông **Lê Minh H**, sinh năm 1986. *(xin vắng mặt)*
Địa chỉ: Khu vực D, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với nguyên đơn*:*
Ông **Đinh Quốc Tr**, sinh năm 1985. *(xin vắng mặt)*
Địa chỉ: Khu vực G, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bị đơn*:*

- Ông **Lê Tấn N**, sinh năm 1933. (đã chết ngày 10/10/2022)

- Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1945. *(vắng mặt)*
- Bà **Lê Thị G1**, sinh năm 1969. *(vắng mặt)*
- Bà **Lê Thị P1**, sinh năm 1970. *(vắng mặt)*
- Bà **Lê Thị Kim S**, sinh năm 1996. *(vắng mặt)*
- Ông **Võ Văn G**, sinh năm 1996. *(vắng mặt)*
- Ông **Võ Văn P**, sinh năm 1999. *(vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Khu vực D, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ. *(Bà G1, bà P1, bà S, ông G và ông P đã được thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú theo Quyết định số 07/QĐ-ST ngày 25/7/2022 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo Đơn khởi kiện ngày 31/12/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị Th trình bày:***

Nguyên trước đây ông Lê Minh H có bán cho bà diện tích đất 48m^2 (trên đất có gắn liền 01 căn nhà cấp IV) thuộc thửa số 143, tờ bản đồ số 78, loại đất ở tại đô thị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C1801063 số vào sổ CH04569 do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 10/8/2017. Nguồn gốc đất này ông H nhận tặng cho từ ông Lê Tấn N (cha của ông H). Sau khi hai bên thỏa thuận với nhau về giá cả và diện tích thì tiến hành mua bán và bà đã làm thủ tục sang tên giấy đất theo quy định của pháp luật nhà nước.

Sau khi bán xong thì ông Lê Minh H có thỏa thuận thuê lại căn nhà này để ở do chưa mua được nhà khác, giá thuê được tính theo từng giai đoạn như sau:

Từ năm 2017 đến năm 2018 là 1.500.000 đồng/tháng.

Từ năm 2019 đến năm 2020 là 1.500.000 đồng/tháng.

Bà đã đồng ý cho ông H thuê nhà, đất từ ngày 11/10/2017 (chỉ thỏa thuận bằng miệng không có giấy tờ), sau khi thuê thì ông H có đóng tiền thuê nhà đầy đủ nhưng khoảng 5 tháng gần đây không đóng tiền thuê nên bà mới phát hiện ông H đã vi phạm pháp luật đang bị tạm giam. Do bà có nhu cầu lấy lại nhà để ở nên có trực tiếp đến gặp ông Lê Tấn N (cha ông H) thì ông N nói là đất và nhà đã cho Hải thì ông H toàn quyền quyết định, ông không có ý kiến gì hết. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Minh H trả lại diện tích đất 48m^2 tại thửa 143, tờ bản đồ số 78, trên đất có gắn liền căn nhà cấp IV, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C1801063, số vào sổ CH04569 do Ủy Ban Nhân Dân

quận Ô Môn cấp ngày 10/8/2017; nhà đất tọa lạc tại khu vực D, phường C, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

**** Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 23/02/2021 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Minh H trình bày:***

Phần đất bà Lê Thị Th đang tranh chấp có nguồn gốc của ông Lê Tấn N tặng cho ông vào ngày 26/9/2017, đất tọa lạc tại Khu dân tộc nội trú thuộc khu vực D, phường C, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ. Ông sinh sống cùng với cha mẹ của ông là ông Lê Tấn N và bà Nguyễn Thị H1 tại phần đất trên.

Ông có quan hệ quen biết với chồng của bà Th là ông Đinh Quốc Tr. Khoảng năm 2016, ông có nợ ông Tr tiền vốn và lãi hơn 200.000.000 đồng, ông Tr có yêu cầu ông chuyển quyền sử dụng đất diện tích 48m^2 sang cho bà Th đứng tên để làm tin và bảo đảm cho số tiền ông nợ ông Tr. Ngày 03/10/2017, ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th diện tích 48m^2 (đất ở tại đô thị) thuộc thửa 143, tờ bản đồ số 78, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04569 do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 10/8/2017 (chỉnh lý tặng cho ông Lê Minh H ngày 02/10/2017). Sau khi ký hợp đồng, bà Th có đưa thêm tiền cho ông 02 lần, tổng số tiền nợ cũ và 02 lần vay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng là 500.000.000 đồng.

Giữa ông với bà Th, ông Tr có thỏa thuận ông được tiếp tục sử dụng căn nhà trên đất, mỗi năm trả tiền thuê nhà đất số tiền là 18.000.000 đồng nhưng thực tế đây là tiền ông đóng tiền lãi cho bà Th, ông Tr. Đồng thời, ông với và Thanh, ông Tr cũng thỏa thuận nếu ông không có khả năng trả nợ thì bà Th được bán nhà, đất theo giá thị trường, bà Th nhận đủ số tiền ông còn nợ, phần còn lại thì bà Th thối lại cho ông, việc thỏa thuận trên các bên chỉ nói miệng không có lập văn bản.

Ngày 10/4/2019, bà Th, ông Tr ký hợp đồng cho thuê đất, theo đó, bà Th, ông Tr cho ông thuê lại nhà đất thuộc thửa 143, ông thừa nhận ông có ký tên vào hợp đồng theo yêu cầu của bà Th, ông không rõ nội dung của hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng, ông có trả tiền thuê nhà, đất (tức đóng lãi) cho bà Th được 04 lần, cụ thể:

- Năm 2017 trả số tiền 18.000.000 đồng.

- Năm 2018, 2019 và 2020, mỗi năm trả số tiền 20.000.000 đồng.

Cho đến nay, ông còn nợ bà Th, ông Tr số tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Th về việc buộc ông

giao trả diện tích đất 48m^2 và căn nhà trên đất vì thực tế việc chuyển nhượng chỉ để làm tin cho số tiền vay, không phải giao nhà, đất để trừ nợ.

Ông yêu cầu bà Th cho ông thời gian để trả nợ, hoặc chờ ông chấp hành án xong trở về bán nhà đất trả nợ cho bà Th. Nếu bà Th cần tiền gấp, ông đồng ý giao diện tích đất 48m^2 cho bà Th nhưng bà Th phải thối lại cho ông số tiền 150.000.000 đồng và giá trị căn nhà trên đất theo giá thị trường.

Từ trước đến nay, ông và bà Th, ông Tr chỉ ký kết với nhau 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 01 phụ lục Hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/10/2017 và 01 Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông và bà Th, ông Tr không có lập bất kỳ văn bản nào khác liên quan đến việc vay tiền và thỏa thuận giữa các bên. Ông xin được vắng mặt tại các phiên hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử tại Tòa án. Ông yêu cầu Tòa án căn cứ vào lời khai của ông để tiến hành giải quyết vụ án theo quy định.

**** Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 16/3/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với nguyên đơn ông Đinh Quốc Tr trình bày:***

Ông và bà Lê Thị Th có quan hệ vợ chồng, còn ông và ông Lê Minh H có quan hệ bạn bè. Hiện ông đang chấp hành án phạt tù tại Trại giam Kênh 5.

Khoảng trước năm 2017, ông có cho ông H mượn số tiền 210.000.000 đồng không có tính lãi. Đến khoảng năm 2018, do ông H không có khả năng trả nợ nên ông H có nhờ ông bán nhà, đất dùm ông H để lấy tiền trả nợ. Khi đó, ông có bàn với bà Th mua lại nhà, đất của ông H với giá 500.000.000 đồng. Sau khi thống nhất việc mua bán, bà Th đưa tiền thêm cho ông H 02 lần tổng cộng là 290.000.000 đồng, cộng với số tiền ông H nợ ông là đủ 500.000.000 đồng tiền mua nhà, đất. Mọi giao dịch chuyển nhượng, trả tiền mua nhà, đất đều do bà Th trao đổi và giao dịch với ông H, ông không trực tiếp giao dịch nhưng bà Th có nói lại cho ông biết nên ông có biết việc chuyển nhượng nhà, đất.

Sau khi ông H chuyển nhượng nhà, đất cho bà Th thì ông và bà Th đồng ý cho ông H thuê lại nhà để ở với giá mỗi tháng từ 1.500.000 đồng đến 2.000.000 đồng. Do khi mới chuyển nhượng, thủ tục giấy tờ chưa hoàn chỉnh nên đến năm 2019 mới ký hợp đồng cho thuê nhà, đất tại thửa 143, thực tế ông H đã thuê nhà, đất từ khi ký chuyển nhượng đến nay. Việc ký hợp đồng thuê nhà, đất do các bên đương sự tự nguyện ký kết, ông và bà Th không ép buộc ông H ký tên vào hợp đồng.

Ông không đồng ý với trình bày của ông H vì không đúng sự thật. Từ khi cho ông H mượn số tiền 210.000.000 đồng ông không có lấy tiền lãi, việc

chuyển nhượng đất giữa ông H với bà Th là giao dịch mua bán đất, không phải sang tên để làm tin, mỗi tháng ông H trả tiền cho ông và bà Th là tiền thuê nhà, đất, không phải là trả tiền lãi. Ngoài giao dịch chuyển nhượng đất và cho thuê nhà, đất thì ông và bà Th không có bất cứ thỏa thuận nào khác với ông H.

Nay ông yêu cầu Tòa án buộc ông H giao lại nhà, đất tại thửa 143 cho bà Th quản lý sử dụng. Ông đồng ý để bà Th được toàn quyền quyết định đối với tranh chấp liên quan đến nhà, đất tại thửa 143, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì khác. Ông xin được vắng mặt tại các phiên hòa giải, công khai chứng cứ, thẩm định, định giá tài sản và xét xử vụ án.

**** Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 23/4/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bị đơn ông Lê Tấn N trình bày:***

Ông Lê Minh H là con của ông, còn bà Nguyễn Thị H1 là vợ của ông.

Phần đất bà Th đang tranh chấp có nguồn gốc của ông cho ông H. Việc ông H vay tiền của ông Tr rồi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Th thì ông không hề hay biết gì. Đến khi ông H bị bắt, bà Th đi trình báo công an thì ông mới biết được việc ông H đã chuyển nhượng đất cho bà Th. Ông thống nhất ý kiến với lời khai của ông H. Hiện bà H1 bị bệnh, tinh thần không được minh mẫn nên không thể làm việc với Tòa án được. Ông và bà H1 đang sinh sống cùng với người con khác, căn nhà tại thửa đất 143 khóa cửa bỏ trống không có ai sinh sống. Ông xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, các phiên họp công khai chứng cứ, phiên hòa giải và phiên tòa xét xử vụ án.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn bà Lê Thị Th vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc ông H giao trả nhà, đất tại thửa 143 cho bà Th sử dụng. Bà không có yêu cầu đối với số tiền thuê nhà, đất. Bà đồng ý trả giá trị căn nhà trên đất cho ông H với số tiền là 108.705.000 đồng.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự và tiến hành thu thập chứng cứ đúng quy định.

+ Về nội dung: Qua xem xét các tài liệu chứng cứ và diễn biến tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn di dời tài sản trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 48m^2 và 01 căn nhà gắn liền trên đất. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc trả giá trị căn nhà trên đất cho bị đơn theo Biên bản định giá tài sản ngày 23/4/2021.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ông Lê Minh H và ông Đinh Quốc Tr có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Khoản 1 Điều 227 và Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan với bị đơn gồm bà Nguyễn Thị H1, bà Lê Thị G1, bà Lê Thị P1, bà Lê Thị Kim S, ông Võ Văn G, ông Võ Văn P đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo nội dung vụ án, quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, đất" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26; Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai.

[3] Về nội dung vụ án:

Các đương sự cùng thống nhất thừa nhận, do có quan hệ quen biết nên vào khoảng năm 2016, ông Đinh Quốc Tr có cho ông Lê Minh H vay số tiền 210.000.000 đồng. Ngày 03/10/2017, ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th diện tích đất 48m^2 (đất ở tại đô thị) thuộc thửa 143, tờ bản đồ số 78, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04569 do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 10/8/2017 (chỉnh lý tặng cho ông Lê Minh H ngày 02/10/2017), giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 48.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà Th có đưa thêm tiền cho ông H 02 lần, cùng với số tiền nợ trước đó thì ông H đã nhận của bà Th tổng số tiền là 500.000.000 đồng, sau đó, ông H tiếp tục sử dụng nhà đất tại thửa 143. Ngày 03/10/2017, bà Th và ông H ký Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điều chỉnh giá chuyển nhượng là 320.000.000 đồng. Ngày 11/10/2017, bà Th được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04569 (chỉnh lý trang 4). Ngày 10/4/2019, bà Th và ông Tr ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, theo đó, bà Th, ông Tr cho ông H thuê thửa đất 143 để ở, thời hạn thuê 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, giá thuê là 1.500.000 đồng/tháng.

Theo bà Th, từ sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà đã cho ông H thuê nhà, đất nhưng không có làm hợp đồng, do ông H không trả tiền thuê đầy đủ nên đến năm 2019 hai bên làm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có công chứng. Ông H sử dụng nhà, đất cho đến khi ông H vi phạm pháp luật và bị bắt tạm giam thì không trả tiền thuê nhà cho bà, căn nhà bỏ trống không có ai sử dụng. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu ông H giao trả lại nhà, đất cho bà sử dụng, đối với số tiền thuê nhà, đất ông H còn nợ thì bà không có yêu cầu.

Ông H thì cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ để làm tin cho số tiền ông vay của ông Tr, bà Th. Việc ký hợp đồng thuê đất chỉ là hình thức ông trả tiền lãi cho ông Tr, bà Th. Nay ông đồng ý giao nhà, đất tại thửa 143 cho bà Th để trừ nợ nhưng ông yêu cầu bà Th trả cho ông tiền chênh lệch đất và giá trị căn nhà trên đất theo giá thị trường.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đang tranh chấp. Kết quả thẩm định được thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 57/TTKTTNMT ngày 18/6/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, phần đất tranh chấp có diện tích 48m^2 (đất ở tại đô thị).

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 23/4/2021, căn nhà của ông H có giá trị là: (7.985.000 đồng + 93.160.000 đồng + 7.560.000 đồng) = 108.705.000 đồng *(Một trăm lẻ tám triệu, bảy trăm lẻ năm nghìn đồng)*.

Bà Th, ông H thống nhất ý kiến với kết quả thẩm định và định giá tài sản, không ai có ý kiến hoặc yêu cầu gì khác.

[3] Xét yêu cầu của các đương sự:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, bà Th yêu cầu ông H trả lại nhà, đất có diện tích 48m^2 (đất ở tại đô thị) thuộc thửa 143. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, bà Th có cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng và Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hình ảnh các tin nhắn giữa bà Th và ông H *(có xác nhận của ông H tại các bút lục số 63-65)*.

Về giao dịch giữa các bên, bà Th, ông Tr căn cứ vào hợp đồng mà các bên đã ký kết với nhau để xác định đây là giao dịch mua bán nhà đất; còn ông H cho rằng ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ để làm tin cho số tiền vay. Mặc dù các bên không thống nhất với nhau về nội dung giao dịch, nhưng ông H thừa nhận có nhận số tiền 500.000.000 đồng của vợ chồng bà Th, ông Tr.

Theo nội dung các hợp đồng được ký kết giữa bà Th và ông H có thể hiện ông H chuyển nhượng đất cho bà Th; bà Th cho ông H thuê đất để ở, không đề cập đến tài sản là căn nhà gắn liền trên đất. Theo bà Th, do căn nhà trên đất chưa được hợp thức hóa nên khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng và ký hợp đồng thuê tại Văn phòng công chứng đã không ghi nhận chuyển nhượng/cho thuê đất và tài sản trên đất (căn nhà) mà chỉ ghi nhận chuyển nhượng đất và cho thuê đất, thực tế ông H đã chuyển nhượng nhà và đất cho bà với giá là 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông H cho rằng việc trả tiền thuê nhà, đất chỉ là hình thức ông trả tiền lãi cho bà Th, ông Tr, các bên chỉ thỏa thuận miệng và không có lập văn bản.

Hội đồng xét xử xét thấy, ông H không đưa ra được chứng cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản, bà Th và ông Tr thì không thừa nhận. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã hoàn chỉnh, bà Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có các quyền đối với đất theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai, trong đó có quyền cho thuê đất. Như vậy, bà Th là chủ sử dụng đất và cho ông H thuê đất, có lập hợp đồng theo quy định của pháp luật dân sự. Nay đã hết hạn hợp đồng, bà Th có nhu cầu được nhận lại tài sản đã cho thuê là phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại Biên bản đối chất ngày 27/7/2022, ông H đồng ý giao toàn bộ nhà, đất cho bà Th nhưng yêu cầu bà Th trả số tiền chênh lệch giữa giá trị nhà đất *(876.705.000 đồng)* với số tiền ông H nợ bà Th *(550.000.000 đồng)*, số tiền chênh lệch là 326.705.000 đồng. Tại phiên tòa, bà Th đồng ý trả giá trị căn nhà trên đất cho ông H với số tiền là 108.705.000 đồng, đối với số tiền còn lại là tiền chêch lệch giá trị đất thì bà Th không đồng ý trả cho ông H.

Hội đồng xét xử xét thấy, số tiền nợ gốc và lãi 550.000.000 đồng ông H thừa nhận còn nợ bà Th chỉ là lời trình bày của ông H, không có cơ sở để xác định. Như đã phân tích trên, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn chỉnh, ông H thuê đất để ở nên nay ông H yêu cầu bà Th trả tiền chênh lệch giá trị đất là không có căn cứ. Đối với căn nhà trên đất, tại phiên tòa, bà Th thừa nhận toàn bộ thủ tục chuyển nhượng và cho thuê không đề cập đến căn nhà trên đất nên nay bà đồng ý trả cho ông H giá trị căn nhà trên đất theo giá đã được Hội đồng định giá xác định là 108.705.000 đồng. Xét đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Th là có căn cứ nên được chấp nhận, do đó, cần buộc ông H di dời tài sản giao trả cho bà Th toàn bộ diện tích đất 48m^2 và 01 căn nhà gắn liền trên đất là phù hợp.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và Trích đo địa chính: Nguyên đơn bà Lê Thị Th đã tạm nộp số tiền 5.354.000 đồng *(Năm triệu ba trăm năm mươi bốn nghìn đồng)*, đã chi hết. Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà Th được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí không có giá ngạch với số tiền là 300.000 đồng; bà Th phải chịu 5% án phí trên số tiền phải trả cho ông H là 5.435.000 đồng theo quy định tại Khoản 2 Điều 26; Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Từ những phân tích và đánh giá trên cho thấy, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, 35, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 472, 476 và 482 Bộ luật dân sự 2015;
- Điều 188 và 203 Luật đất đai 2013;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Th đối với bị đơn ông Lê Minh H.

Buộc ông Lê Minh H di dời tài sản giao trả cho bà Lê Thị Th diện tích đất 48m^2 (loại đất ở tại đô thị) và 01 *(một)* căn nhà gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 78, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04569 do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 10/8/2017 (chỉnh lý tặng cho bà Lê Thị Th ngày 23/10/2019), tọa lạc tại Khu Dân tộc Nội trú, khu vực D, phường C, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

(Đính kèm theo Bản trích đo địa chính số 57/TTKTTNMT ngày 18/6/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

(Hiện trạng căn nhà được ghi nhận tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/4/2021 cụ thể: Kết cấu 1 diện tích 4m x 1,5m = 6m^2 khung móng cột BTCT, mái tôn, không vách, nền gạch men có trần; Kết cấu 2 diện tích 4m x 10,5m = 42m^2 khung móng cột BTCT, mái tôn, vách tường, nền gạch men, có trần; Mái che diện tích 4m x 2m = 8m^2 mái tôn, đòn tay thép)

2/ Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Lê Thị Th về việc trả giá trị căn nhà trên đất cho bị đơn ông Lê Minh H số tiền là 108.705.000 đồng *(Một trăm lẻ tám triệu, bảy trăm lẻ năm nghìn đồng).*

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả thì phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và Trích đo địa chính: Nguyên đơn bà Lê Thị Th tự nguyện chịu số tiền 5.354.000 đồng *(Năm triệu ba trăm năm mươi bốn nghìn đồng)*, đã nộp xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Minh H phải nộp số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng).*

Bà Lê Thị Th phải nộp số tiền 5.435.000 đồng *(Năm triệu, bốn trăm ba mươi lăm nghìn đồng).* Sau khi khấu trừ số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* bà Th đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/011478 ngày 19/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, bà Th còn phải nộp thêm số tiền 5.135.000 đồng *(Năm triệu một trăm ba mươi lăm nghìn đồng).*

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt được quyền kháng cáo. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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, người phải thi hành án 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 TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. Ô Môn;
- Chi cục THADS Q. Ô Môn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Bùi Trần Thanh Thế