TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ CAI LẬY** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **36**/2022/DS-ST
Ngày: 07-7-2022
V/v tranh chấp Hợp đồng thuê nhà ở và đòi lại tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông **Võ Phong Hiếu**;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Huỳnh Ngọc Trứ**;

2. Ông **Lê Văn Tám**.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông **Nguyễn Tuấn Tín** – Thư ký Toà án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Liễu**.

Trong các ngày 05 và 07 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 139/2021/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp *"Hợp đồng thuê nhà ở và đòi lại tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2022/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Chị **Lê Ngọc A**, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Ấp 3, xã S, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

** Bị đơn:* Anh **Võ Quốc H1**, sinh năm 1972;

Địa chỉ thường trú: Số 2/34, Khu phố A, Phường B, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang;

Chỗ ở hiện nay: Khu phố X, Phường Y, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1/ Ông **Ung Văn N**, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Ấp N, xã K, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

2/ Ông **Võ Văn H2**, sinh năm 1958;

3/ Ông **Võ Anh D**, sinh năm 1969;

4/ Anh **Võ Anh T**, sinh năm 1993;

5/ Anh **Nguyễn Hoàng M**, sinh năm 1980;

6/ Chị **Trần Thị Lệ T**, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: Khu phố X, Phường Y, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

(Chị A và ông H2 có mặt; Anh H1, ông N, ông D, anh T, anh M và chị T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* ***Nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Ngọc A*:**

Chị Lê Ngọc A được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10934 ngày 28/7/2020 đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 59, diện tích là 263,5m^2, tọa lạc Khu phố 1, Phường 5, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Do làm thất lạc nên chị A đã được cấp lại giấy mới là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS11117 vào ngày 19/01/2021. Phần nhà và đất này có nguồn gốc từ việc chị nhận chuyển nhượng của ông Ung Văn N theo Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng là 02953, quyển số 03/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/7/2020 tại Văn phòng Công chứng Cai Lậy với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng.

Trong cùng ngày 09/7/2020, sau khi ký kết chuyển nhượng với ông N thì chị A cho anh Võ Quốc H1 thuê căn nhà thuộc phần đất nêu trên. Khi thuê, hai bên có lập hợp đồng thuê nhà với thỏa thuận thời hạn thuê là 06 tháng tính từ ngày 09/7/2020, giá thuê nhà là 16.000.000 đồng/tháng, trả tiền thuê nhà vào ngày 09 hàng tháng. Sau khi thuê nhà, anh H1 trả tiền thuê nhà được 04 tháng rồi ngưng không trả nữa. Chị đã nhiều lần yêu cầu nhưng anh H1 không thực hiện việc trả tiền thuê nhà. Khi hết thời hạn thuê nhà, thì chị A đã yêu cầu anh H1 trả tiền thuê nhà còn nợ, di dời đồ đạc để trả lại nhà cho chị nhưng anh H1 không thực hiện.

Chị Lê Ngọc A yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy hợp đồng thuê nhà lập ngày 09/7/2020 giữa chị Lê Ngọc A và anh Võ Quốc H1;

- Buộc anh Võ Quốc H1 phải trả lại cho chị căn nhà thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 59, diện tích 263,5m^2, tọa lạc Khu phố 1, Phường 5, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang và số tiền của 07 tháng thuê nhà còn nợ là 112.000.000 đồng.

- Yêu cầu trả nhà và tiền một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

* ***Nội dung ý kiến trình bày của bị đơn anh Võ Quốc H1*:**

Nhà và đất thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 59, diện tích 263,5m^2, tọa lạc Khu phố 1, Phường 5, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc từ việc anh H1 nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị Thanh Hoa. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh đã làm đầy đủ các thủ tục theo quy định pháp luật để sang tên cho anh và được

cập nhật biến động tại trang 04 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01129 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 15/11/2011 cho bà Võ Thị Thanh Hoa.

Khoảng năm 2018, anh H1 vay của ông Ung Văn N số tiền là 250.000.000 đồng. Khi vay, hai bên có làm biên nhận và thỏa thuận lãi suất. Anh đóng tiền lãi hàng tháng cho ông N. Để đảm bảo cho việc vay tiền này thì anh H1 có ký hợp đồng để chuyển nhượng cho ông N phần đất và nhà nêu trên.

Đến khoảng năm 2020, thì ông N cần lấy lại tiền nên đề nghị anh H1 chuyển khoản nợ này sang cho chị A. Cụ thể, chị A sẽ cho anh vay số tiền là 400.000.000 đồng, anh sẽ trả cho ông N số tiền là 250.000.000 đồng, còn lại số tiền là 150.000.000 đồng thì anh sẽ nhận.

Anh đồng ý với đề nghị này của ông N nên vào khoảng tháng 7 năm 2020, ông N có ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất của anh cho chị Lê Ngọc A để đảm bảo cho việc vay số tiền 400.000.000 đồng của anh. Sau khi ông N và chị A ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì chị A có đưa cho anh số tiền vay là 400.000.000 đồng. Anh trả cho ông N số tiền là 250.000.000 đồng và trả các chi phí khác cho việc làm thủ tục công chứng hết tổng cộng là 28.000.000 đồng, nên số tiền thực nhận của anh chỉ là 122.000.000 đồng. Còn sau đó, ông N và chị A làm thủ tục sang tên như thế nào thì anh không nắm rõ.

Sau khi vay, anh H1 trả tiền lãi cho chị A được 04 tháng là vào các tháng 8, 9, 10, 11 của năm 2020 thì dịch bệnh Covid bùng phát, anh không làm ăn được nên không tiếp tục đóng tiền lãi cho chị A.

Việc anh ký hợp đồng thuê nhà với chị A là do chị A ép buộc anh làm như vậy để làm tin, chứ không có việc anh chuyển nhượng nhà đất cho chị A rồi sau đó thuê lại nhà để ở như chị A trình bày.

Trên phần đất này, hiện anh H1 đang sinh sống cùng với các người thân trong gia đình, bao gồm:

- Ông Võ Văn H2, sinh năm 1958;

- Ông Võ Anh D, sinh năm 1969;

- Anh Võ Anh T, sinh năm 1993;

- Anh Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1980;

- Chị Trần Thị Lệ T, sinh năm 1976;

Đối với yêu cầu khởi kiện của chị A thì anh H1 không đồng ý trả lại nhà. Đối với tiền thuê nhà là 112.000.000 đồng mà chị A yêu cầu thì anh H1 cho rằng đó là tiền lãi của khoản tiền vay 400.000.000 đồng, anh H1 đồng ý trả nhưng hiện do hoàn cảnh kinh tế gặp khó khăn nên yêu cầu khi nào bán được nhà thì sẽ trả cho chị A.

**** Nội dung ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ung Văn N*:**

Năm 2018, ông có cho anh H1 vay số tiền khoảng 200.000.000 đồng, vì đã lâu nên ông không nhớ chính xác. Để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền thì anh H1 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông nhà và đất đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 59, diện tích là 263,5m^2, tọa lạc Khu phố 1, Phường 5, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Khi vay, anh H1 hứa 06 tháng sau sẽ trả tiền lại cho ông nhưng sau đó thì anh H1 không thực hiện. Do đã hơn một năm mà anh H1 không trả tiền vay nên ông tiến hành làm các thủ tục để sang tên phần nhà đất của anh H1 qua cho ông. Khoảng năm 2020, thì ông được cập nhật thông tin chuyển nhượng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01129 Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cấp vào ngày 15/11/2011 cho hộ bà Võ Thị Thanh Hoa đối với phần nhà đất này.

Sau đó, anh H1 đến gặp ông để đề nghị chuộc lại nhà đất và ông đồng ý cho chuộc với giá là 250.000.000 đồng. Lúc này, anh H1 dẫn chị Lê Ngọc A đến gặp ông để thỏa thuận, anh H1 nói với ông rằng chị A sẽ giao đủ số tiền 250.000.000 đồng và khi nhận đủ tiền thì đề nghị ông ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho chị A. Ông đồng ý với thỏa thuận này.

Ngày 09/7/2020, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thì chị A đã tiến hành giao cho ông số tiền là 250.000.000 đồng tại quán cà phê Phượng Vĩ, sau đó thì cả hai đến Văn phòng Công chứng huyện Cai Lậy để ký kết hợp đồng.

Việc ông ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị A là theo yêu cầu của anh H1. Ông chỉ biết nhận đủ tiền như đã thỏa thuận, còn việc anh H1 và chị A thỏa thuận vay tiền hay mua bán nhà đất gì đó thì ông không nắm rõ. Ông cũng không chứng kiến việc chị A giao tiền cho anh H1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của chị A thì ông không có ý kiến hoặc tranh chấp gì.

* ***Nội dung ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H2*:**

Phần nhà và đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 59, diện tích 263,5m^2, tọa lạc Khu phố 1, Phường 5, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang không phải là đất của anh Võ Quốc H1. Phần nhà đất này có nguồn gốc từ số tiền bán đất của cha mẹ rồi các anh em trong nhà tiến hành mua phần đất này nên phần nhà và đất này là của gia đình chứ không phải của cá nhân anh H1.

Khi bán nhà và đất của cha mẹ thì các anh em thống nhất giao toàn bộ tiền cho anh H1 đi mua phần đất khác và xây dựng nhà. Sau đó, anh H1 làm thủ tục đứng tên trên giấy cho cá nhân anh H1. Việc anh H1 đứng tên cá nhân trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các anh em trong nhà đều biết nhưng do tin tưởng là anh em trong nhà nên không có ý kiến gì.

Việc anh H1 tự ý làm hồ sơ thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho ông N và chị A thì cả gia đình không ai biết, đều do anh H1 tự thực hiện.

Đối với yêu cầu khởi kiện của chị A thì ông không đồng ý. Ông đại diện hộ gia đình có ý kiến rằng sẽ không giao nhà cho chị A.

** **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Anh D, anh Võ Anh T, anh Nguyễn Hoàng M, chị Trần Thị Lệ T vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.***

** **Kết quả phiên họp về chứng cứ và hòa giải như sau*:**

- Nguyên đơn chị Lê Ngọc A: Giữ nguyên toàn bộ lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có sửa đổi, bổ sung gì khác.

- Bị đơn anh Võ Quốc H1:

+ Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị A;

+ Không có yêu cầu phản tố;

+ Đã được Tòa án tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng, tài liệu và chứng cứ trong hồ sơ vụ án;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ung Văn N:

+ Không có ý kiến, tranh chấp gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến phản đối của bị đơn;

+ Không có yêu cầu độc lập;

+ Đã được Tòa án tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng, tài liệu và chứng cứ trong hồ sơ vụ án;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H2:

+ Không đồng ý với yêu cầu trả lại nhà của chị A. Không có ý kiến, tranh chấp gì đối với các giao dịch giữa anh H1 với chị A, ông N;

+ Không có yêu cầu độc lập;

+ Đã được Tòa án tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng, tài liệu và chứng cứ trong hồ sơ vụ án;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Anh D, anh Võ Anh T, anh Nguyễn Hoàng M, chị Trần Thị Lệ T:

+ Đã được Tòa án tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng, tài liệu và chứng cứ trong hồ sơ vụ án;

+ Đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn cố tình vắng mặt;

+ Các đương sự không có yêu cầu độc lập, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện và không giao nộp tài liệu, chứng cứ tại phiên họp chứng cứ.

- Các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án

** **Tại phiên toà*:**

- Nguyên đơn chị Lê Ngọc A thay đổi và xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:

+ Yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà được ký kết ngày 09/7/2020

giữa chị Lê Ngọc A và anh Võ Quốc H1;

+ Buộc anh Võ Quốc H1 phải trả số tiền thuê nhà là 20.000.000 đồng;

+ Yêu cầu anh Võ Quốc H1, ông Võ Văn H2, ông Võ Anh D, anh Võ Anh T, anh Nguyễn Hoàng M, chị Trần Thị Lệ T phải di dời toàn bộ đồ đạc thuộc quyền sở hữu ra khỏi phần nhà đất đang tranh chấp tọa lạc tại Khu phố 1, Phường 5, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn anh Võ Quốc H1 vắng mặt;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H2: Không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng nhà đất và vay tiền giữa chị A và anh H1. Ông không đồng ý việc chị A yêu cầu ông cùng các thành viên trong nhà di dời đồ đạc để trả lại nhà đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ung Văn N, ông Võ Anh D, anh Võ Anh T, anh Nguyễn Hoàng M, chị Trần Thị Lệ T vắng mặt.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm*:**

+ Về thủ tục tố tụng: Toà án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đã tiến hành theo đúng trình tự thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và đưa vụ án ra xét xử cũng như là trình tự, thủ tục tại phiên toà. Viện kiểm sát không có kiến nghị gì về vi phạm thủ tục tố tụng.

+ Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung vụ án: Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ cũng như lời trình bày của các đương sự thể hiện chị Lê Ngọc A được cấp giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất đang tranh chấp nên chị A yêu cầu anh Võ Quốc H1, ông Võ Văn H2, ông Võ Anh D, anh Võ Anh T, anh Nguyễn Hoàng M và chị Trần Thị Lệ T phải di dời tài sản cá nhân trả lại nhà và đất cho chị A trong thời hạn 03 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực là hoàn toàn có căn cứ. Anh H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị A nhưng không đưa ra được lý do và tài liệu, chứng cứ để chứng minh, tại phiên tòa anh H1 vắng mặt vì vậy không có căn cứ để chấp nhận ý kiến của anh H1. Chị A và anh H1 ký kết hợp đồng thuê nhà, hết thời hạn thuê nhà, anh H1 còn nợ chị A 02 tháng tiền thuê nhà là 32.000.000 đồng, chị A yêu cầu anh H1 trả số tiền thuê nhà là 20.000.000 đồng, xét thấy đây là sự tự nguyện của chị A, không vi phạm pháp luật và có lợi cho anh H1 nên cần ghi nhận. Ông H2 không đồng ý giao nhà cho chị A nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh nhà đất là tài sản của cha mẹ ông nên không có căn cứ để chấp nhận. Từ những căn cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 115, 164, 221, 472, 474, 481 và Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Bị đơn anh Võ Quốc H1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và kết quả tranh luận tại phiên toà; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày của những người tham gia tố tụng. Toà án đi tới những nhận định về vụ án như sau.

**** Về thủ tục tố tụng*:**

[1] Quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn chị Lê Ngọc A yêu cầu anh Võ Quốc H1 phải trả lại nhà cho thuê và tiền thuê nhà nên đây là tranh chấp về Hợp đồng thuê nhà ở và đòi lại tài sản theo quy định tại Điều 166 và Điều 472 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Thẩm quyền giải quyết:

Tranh chấp về Hợp đồng thuê nhà ở và đòi lại tài sản là tranh chấp về hợp đồng dân sự và quyền về sở hữu, các quyền khác đối với tài sản được quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án cấp huyện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn anh Võ Quốc H1 cư trú tại địa bàn thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang nên Toà án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang thụ lý và giải quyết theo đúng thẩm quyền được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Thời hiệu khởi kiện:

Các đương sự không có yêu cầu xem xét về thời hiệu khởi kiện nên không đặt ra giải quyết.

[4] Về việc xét xử vắng mặt các đương sự: Bị đơn ông Võ Quốc Hải và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ung Văn N, ông Võ Anh D, anh Võ Anh T, anh Nguyễn Hoàng M, chị Trần Thị Lệ T đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

**** Về nội dung vụ án*:**

[5] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[5.1] Đối với yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà lập ngày 09/7/2020 giữa chị Lê Ngọc A và anh Võ Quốc H1.

[5.1.1] Chị Lê Ngọc A và anh Võ Quốc H1 tự nguyện xác lập Hợp đồng thuê nhà ngày 09/7/2020 và cả hai cùng ký tên ghi rõ họ và tên vào hợp đồng. Theo đó, chị A cho anh H1 thuê 01 căn nhà tọa lạc tại Khu phố 1, Phường 5, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang, diện tích 263,3m^2 (diện tích trong giấy chứng nhận là 265,5m^2), với thỏa thuận giá thuê nhà là 16.000.000 đồng/tháng và thời hạn thuê là 06 tháng, tính từ ngày 09/7/2020.

[5.1.2] Theo quy định tại Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014 và khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 thì Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không cần phải công chứng, chứng thực. Nội dung trong Hợp đồng

thuê nhà lập ngày 09/7/2020 giữa chị Lê Ngọc A và anh Võ Quốc H1 là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội nên Hợp đồng này có hiệu lực pháp luật.

[5.1.3] Anh H1 cho rằng việc anh ký Hợp đồng thuê nhà ngày 09/7/2022 là do chị A ép buộc. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án anh Võ Quốc H1 không có nộp đơn yêu cầu phản tố để Tòa án thụ lý và xem xét đối với tính hợp pháp của của Hợp đồng này. Theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự thì Tòa án chỉ thụ lý, giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó. Mặt khác, tại phiên tòa anh H1 vắng mặt, trong quá trình giải quyết vụ án anh H1 chỉ trình bày mà không cung cấp tài liệu, chứng cứ thể hiện việc Hợp đồng thuê nhà ngày 09/7/2022 được ký kết là do ép buộc nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét và giải quyết.

[5.1.4] Anh Võ Quốc H1 trả tiền thuê nhà được 04 tháng, còn nợ lại 02 tháng thì ngưng không trả tiếp và từ đó cho đến nay cũng không trả cho chị A bất kỳ khoản tiền thuê nào.

[5.1.5] Trong 04 tháng tiền thuê nhà, anh H1 trả không đủ số tiền thuê nhà của tháng 10 và 11/2020. Tuy nhiên, chị A không có ý kiến gì về số tiền thuê nhà trả thiếu này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[5.1.6] Từ những vấn đề trên có thể thấy, anh Võ Quốc H1 đã vi phạm nghĩa vụ của bên thuê theo quy định tại Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặt khác, Hợp đồng thuê nhà lập ngày 09/7/2020 thể hiện thời hạn thuê nhà là 06 tháng, tức thời gian hết hạn là ngày 09/01/2021. Sau khi hết hạn hợp đồng, các bên không ký kết thỏa thuận khác nên Hợp đồng thuê nhà lập ngày 09/7/2020 giữa chị Lê Ngọc A và anh Võ Quốc H1 đã chấm dứt kể từ thời điểm ngày 09/01/2021 theo quy định tại Điều 131 Luật Nhà ở năm 2014. Chị Lê Ngọc A yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà lập ngày 09/7/2020 là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5.2] Đối với yêu cầu anh Võ Quốc H1 trả số tiền thuê nhà là 20.000.000 đồng.

Giá thuê nhà mà các bên thỏa thuận là 16.000.000 đồng/tháng. Anh H1 đã trả được 04 tháng tiền thuê nhà, còn nợ lại 02 tháng với tổng số tiền là 32.000.000 đồng. Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, chị A yêu cầu anh H1 trả tiền thuê nhà của 07 tháng là 112.000.000 đồng, Tuy nhiên, tại phiên tòa, chị A chỉ yêu cầu anh H1 trả số tiền thuê nhà là 20.000.000 đồng. Xét thấy, yêu cầu của chị A là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, có lợi cho phía bị đơn và hoàn toàn phù hợp theo quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5.3] Chị Lê Ngọc A yêu cầu anh Võ Quốc H1 và các thành viên trong gia đình hiện đang sinh sống tại căn nhà cho thuê phải di dời toàn bộ đồ đạc trong nhà và trả lại cho chị căn nhà gắn liền với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 59, diện tích 263,5m^2, tọa lạc Khu phố 1, Phường 5, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

[5.3.1] Hợp đồng thuê nhà được lập ngày 09/7/2020 đã chấm dứt. Chị A đã nhiều lần yêu cầu anh H1 cùng các thành viên hiện đang sinh sống trên căn nhà cho thuê phải trả lại nhà nhưng từ đó đến nay vẫn không thực hiện.

[5.3.2] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/3/2022 và biên bản xác minh ngày 26/4/2022 xác định tại phần nhà đất đang tranh chấp có anh Võ Quốc H1, ông Võ Văn H2, ông Võ Anh D, anh Võ Anh T, anh Nguyễn Hoàng M và chị Trần Thị Lệ T đang sinh sống.

[5.3.3] Xét thấy, chị Lê Ngọc A được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10934 ngày 28/7/2020 (Giấy chứng nhận được cấp lại có số CS11117 ngày 19/01/2021) đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 59, diện tích là 263,5m^2, tọa lạc Khu phố 1, Phường 5, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Hết thời hạn cho thuê nhà, chị A yêu cầu những người đang sinh sống trên đó phải trả lại nhà đất là hoàn toàn phù hợp theo quy định tại các Điều 115, 164, 166 và Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5.3.4] Các bên đương sự thống nhất xác định từ khi chị A nhận chuyển nhượng nhà đất cho đến nay, nhà đất vẫn giữ nguyên hiện trạng và không có bên nào xây dựng hay sửa chữa gì thêm nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[5.3.5**]** Đối với các tài sản nằm trên nhà và trên đất. Các đương sự thống nhất các tài sản này toàn bộ thuộc quyền sở hữu của anh Võ Quốc H1 và các thành viên trong gia đình hiện đang sinh sống trên nhà đất nên không có tranh chấp. Vì vậy, cần buộc anh Võ Quốc H1, ông Võ Văn H2, ông Võ Anh D, anh Võ Anh T, anh Nguyễn Hoàng M và chị Trần Thị Lệ T phải di dời toàn bộ đồ đạc thuộc quyền sở hữu của mình ra khỏi căn nhà để trả lại nhà và đất cho chị Lê Ngọc A.

[5.3.6**]** Dành thời gian lưu cư cho anh Võ Quốc H1, ông Võ Văn H2, ông Võ Anh D, anh Võ Anh T, anh Nguyễn Hoàng M và chị Trần Thị Lệ T là 03 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[5.4] Các vấn đề khác trong vụ án:

[5.4.1] Đối với ý kiến trình bày của anh Võ Quốc H1: Anh H1 cho rằng anh không chuyển nhượng nhà đất cho chị A, mà anh chỉ vay tiền của chị A và chị A đề nghị anh ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản tiền vay. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án anh Võ Quốc H1 không nộp đơn yêu cầu phản tố để Tòa án thụ lý và xem xét đối với yêu cầu này. Theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự thì Tòa án chỉ thụ lý, giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó. Vì vậy, đối với lời trình bày của anh H1, Tòa án không đặt ra xem xét, giải quyết và cũng không có căn cứ để chấp nhận. Nếu anh H1 có tranh chấp gì đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và chị A thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ kiện khác theo quy định tại Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5.4.2] Đối với ý kiến trình bày của ông Võ Văn H2:

- Ông H2 không đồng ý với yêu cầu trả lại nhà đất của chị Lê Ngọc A vì cho rằng nhà đất này là của gia đình ông và anh H1 chỉ đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các giao dịch dân sự khác đều do anh H1 tự thực hiện và không thông báo cho các thành viên trong gia đình biết. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ông H2 không nộp đơn yêu cầu độc lập để Tòa án thụ lý và xem xét đối với yêu cầu này. Theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự thì Tòa án chỉ thụ lý, giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó.

- Đối với đơn phản kháng đề ngày 20/4/2022, xét thấy nội dung trong đơn không phải là yêu cầu độc lập. Mặt khác, đơn phản kháng được giao nộp cho Tòa án sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là ngày 14/4/2022. Vì vậy, nếu đơn phản kháng có chứa nội dung yêu cầu độc lập thì cũng không được Tòa án chấp nhận để giải quyết trong cùng vụ án theo quy định tại Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết đối với ý kiến trình bày của ông H2. Nếu các đương sự có tranh chấp thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ kiện khác theo quy định tại Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5.4.3] Đối với ý kiến trình bày của ông Ung Văn N: Ông N xác định đã chuyển nhượng nhà đất cho chị A. Trong quá trình giải quyết vụ án ông N không có ý kiến và tranh chấp gì về việc ký kết Hợp đồng thuê nhà giữa chị A và anh H1 nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết. Nếu các đương sự có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

[6] Về chi phí tố tụng: Chị Lê Ngọc A tự nguyện chịu và không có yêu cầu xử lý đối với các chi phí tố tụng mà chị đã tạm ứng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Nhận định của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[8] Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Ngọc A.

[9] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn nên bị đơn anh Võ Quốc H1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[10] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 5, 26, 35, 39, 72, 73, 144, 147, 201, 227, 228, 244, Điều 271 và Điều

273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 115, 164, 166, 422, 472, 474, 481 và Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 121, 122, 129 và Điều 131 Luật Nhà ở năm 2014;

- Điều 100, 167 Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Lê Ngọc A:

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 09/7/2022 được ký kết giữa chị Lê Ngọc A và anh Võ Quốc H1;

- Anh Võ Quốc H1 có nghĩa vụ thanh toán cho chị Lê Ngọc A số tiền thuê nhà còn nợ là 20.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của chị Lê Ngọc A cho đến khi thi hành án xong, anh Võ Quốc H1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Buộc anh Võ Quốc H1, ông Võ Văn H2, ông Võ Anh D, anh Võ Anh T, anh Nguyễn Hoàng M và chị Trần Thị Lệ T phải di dời toàn bộ vật dụng thuộc quyền sở hữu đến chỗ ở khác để trả lại căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 59, diện tích là 263,5m^2, tọa lạc Khu phố 1, Phường 5, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS11117 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp vào ngày 19/01/2021) cho chị Lê Ngọc A.

Dành thời gian lưu cư cho anh Võ Quốc H1, ông Võ Văn H2, ông Võ Anh D, anh Võ Anh T, anh Nguyễn Hoàng M và chị Trần Thị Lệ T là 03 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí:

Anh Võ Quốc H1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 1.300.000 đồng.

Trả lại chị Lê Ngọc A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.100.000 đồng theo các biên lai thu số 0002064 và 0002065, cùng ngày 02 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

3. Về quyền kháng cáo: Chị Lê Ngọc A và ông Võ Văn H2 có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự còn lại có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Án sơ thẩm tuyên vào lúc 10 giờ 00 phút ngày 07 tháng 7 năm 2022; có mặt chị Lê Ngọc A và ông Võ Văn H2; Các đương sự còn lại vắng mặt.

5. Trường hợp quyết định 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 được 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận**:*
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND thị xã Cai Lậy;
- Chi cục THADS thị xã Cai Lậy;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu: Hồ sơ, VPTA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Võ Phong Hiếu