

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH HÓA
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 56/2023/DS-ST

Ngày: 20-6-2023

V/v “T/c hợp đồng thuê nhà ở”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH HÓA, TỈNH LONG AN

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phùng Trường Thọ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Lý
2. Bà Nguyễn Thị Thanh Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Thanh Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Hóa, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 141/2022/TLST-DS ngày 10/10/2022 về tranh chấp “Hợp đồng thuê nhà ở” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2023/QĐXXST-DS ngày 22/6/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông N V T, sinh năm 1975

Địa chỉ: Ấp Phú Xuân, xã Phú Mỹ, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Ông N V N, sinh năm 1967 và bà V T L T, sinh năm 1973

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã Thanh An, huyện Thanh Hóa, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Minh Trí, sinh năm 1996

- Bà Nguyễn Thị Như Quỳnh, sinh năm 2005

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã Thanh An, huyện Thanh Hóa, tỉnh Long An.

(Tất cả có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện cũng như lời trình bày tại phiên Tòa, nguyên đơn ông N V T trình bày yêu cầu khởi kiện: Ngày 14/12/2021, ông Thuận có nhận chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất từ ông N V N và bà V T L T, bà Phạm Thị Hợi đổi thửa đất số 7, tờ bản đồ 18-1 tọa lạc tại xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành và ông Thuận đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01/3/2022. Đến ngày 10/3/2022, ông Thuận cho ông Ngon và bà Thủy thuê lại toàn bộ căn nhà tọa lạc tại thửa đất trên với giá 00 đồng (không tính tiền) với thời hạn đến hết ngày 10/9/2022 thì ông Ngon và bà Thủy phải có nghĩa vụ trả nhà và đất cho ông Thuận. Nay, đã hết hạn thuê nhà nên ông Thuận yêu cầu ông Ngon và bà Thủy cùng các con của ông Ngon bà Thủy là Trí và Quỳnh phải trả lại nhà và quyền sử dụng thửa đất số 7, tờ bản đồ số 18-1 cho ông Thuận cũng như di dời 02 cây mai vàng có trên đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Thuận cung cấp: Văn bản ngày 10/3/2022 giữa ông Thuận và bà Thủy có nội dung thuê nhà (Bản gốc); hợp đồng ủy quyền ngày 17/12/2020; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2021; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Tất cả bản phô tô).

- Bị đơn ông N V N và bà V T L T trình bày: Ông Ngon và bà Thủy là vợ chồng, ngày 14/12/2021 ông Ngon cùng bà Thủy có chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 18-1 tọa lạc tại xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An cho ông Thuận, việc chuyển nhượng đã hoàn thành. Đến ngày 10/3/2022, ông Ngon và bà Thủy có thuê lại nhà và đất trên của ông Thuận với giá 00 đồng (không tính tiền) với thời hạn thuê hết ngày 10/9/2022. Nay, ông Thuận khởi kiện yêu cầu ông Ngon và bà Thủy trả lại nhà và đất thuê thì ông Ngon và bà Thủy không đồng ý vì do hiện tại ông Ngon và bà Thủy rất khó khăn về kinh tế nên không có nơi nào khác để ở. Tại phiên Tòa, ông Ngon và bà Thủy chỉ đồng ý đi nơi khác để trả nhà cùng đất cho ông Thuận khi ông Thuận hỗ trợ chi phí di dời khoảng 600.000.000đ cho ông Ngon và bà Thủy. Trong quá trình giải quyết vụ án ông Ngon và bà Thủy cung cấp: Giấy khai sinh của Nguyễn Thị Như Quỳnh (Bản phô tô).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Trí trình bày: Ông Trí là con của ông N V N và bà V T L T, hiện ông Trí đang sống chung nhà do ông Ngon và bà Thủy thuê của ông Thuận. Nay ông Thuận khởi kiện ông Ngon và bà Thủy thì ông Trí đồng ý như lời trình bày của ông Ngon và bà Thủy, ông Trí không có yêu cầu gì. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trí không cung cấp tài liệu hay chứng cứ gì cho Tòa án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Như Quỳnh trình bày: Bà Quỳnh là con của ông N V N và bà V T L T, hiện bà Quỳnh đang sống chung nhà do ông Ngon và bà Thủy thuê của ông Thuận. Nay ông Thuận khởi

kiện ông Ngon và bà Thủy thì bà Quỳnh đồng ý như lời trình bày của ông Ngon và bà Thủy, bà Quỳnh không có yêu cầu gì. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Quỳnh không cung cấp tài liệu hay chứng cứ gì cho Tòa án.

Chứng cứ do Tòa án thu thập: Chứng thư thẩm định giá số 487.2023.VT.HS ngày 19/5/2023 của Công ty cổ phần định giá Việt Tín; mảnh trích đo địa chính số 25-2023 ngày 30/3/2023 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú ngày 30/3/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thanh Hóa duyệt ngày 21/4/2023; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/02/2023.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Hóa xác định trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã chấp hành tốt nghĩa vụ và thực hiện đầy đủ quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện Thanh Hóa đã thực hiện đúng theo quy định của tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý cho đến khi nghị án. Về nội dung, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Hóa đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

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, Tòa án nhận định:

[1] *Về thẩm quyền giải quyết:* Xét quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở chịu sự điều chỉnh của Bộ luật Dân sự nên theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hóa.

[2] *Về việc không đưa bà Phạm Thị Hợi vào tham gia tố tụng:* Trong vụ án này, các đương sự chỉ tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở, không tranh chấp hợp đồng ủy quyền ngày 17/12/2020 và cũng không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2021. Do đó, Tòa án không đưa bà Phạm Thị Hợi vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] *Đối với cây trồng có trên đất:* Trên đất có 02 cây mai vàng do ông Ngon và bà Thủy trồng, các đương sự thống nhất 02 cây mai vàng là của ông Ngon và bà Thủy.

[4] *Về nội dung yêu cầu khởi kiện của ông N V T:* Ông Thuận yêu cầu ông Ngon và bà Thủy cùng các con của ông Ngon, bà Thủy là Trí và Quỳnh phải trả lại nhà và quyền sử dụng thửa đất số 7, tờ bản đồ số 18-1 cho ông Thuận cũng như di dời 02 cây mai vàng. Căn cứ vào Văn bản ngày 10/3/2022 giữa ông Thuận và bà Thủy có nội dung thuê nhà thì thời hạn thuê đến hết ngày

10/9/2022. Do thời hạn thuê nhà đã hết nên ông Ngon và bà Thủy cùng các con của ông Ngon bà Thủy là Trí và Quỳnh phải trả nhà cùng quyền sử dụng đất cho ông Thuận.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N V T đối với ông N V N, bà V T L T, ông Nguyễn Minh Trí, bà Nguyễn Thị Như Quỳnh.

[5] Về chi phí định giá; đo đạc; xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của ông Thuận được chấp nhận nên ông Ngon và bà Thủy phải chịu là 35.000.000đ để hoàn trả cho ông Thuận.

[6] Về án phí: Ông N V N và bà V T L T phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch sung vào công quỹ Nhà nước. Ông N V T không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông Thuận 2.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0011097 ngày 10/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Hóa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 121, 131 Luật nhà ở năm 2014; các Điều 472, 482 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N V T đối với ông N V N, bà V T L T, ông Nguyễn Minh Trí, bà Nguyễn Thị Như Quỳnh. Buộc ông N V N, bà V T L T, ông Nguyễn Minh Trí, bà Nguyễn Thị Như Quỳnh có nghĩa vụ trả 01 căn nhà (Nhà cấp 4 có kết cấu: Móng, đà, cột bê tông cốt thép, tường xây gạch tô bên ngoài, xà gồ gỗ, mái firo xi măng, nền lát gạch tàu và bê tông diện tích nhà là 120m²) và 240m² quyền sử dụng đất, nhà và đất thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 18-1, tọa lạc tại xã Thanh An, huyện Thanh Hóa, tỉnh Long An do ông N V T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Mảnh trích đo địa chính số 25-2023 ngày 30/3/2023 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú ngày 30/3/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thanh Hóa duyệt ngày 21/4/2023). Buộc ông N V N, bà V T L T có nghĩa vụ di dời 02 cây mai vàng có trên thửa đất trên.

Về chi phí định giá; đo đạc; xem xét thẩm định tại chỗ: Ông N V N và bà V T L T phải chịu 35.000.000đ (Ba mươi lăm triệu đồng) để hoàn trả cho ông N V T.

Về án phí: Ông N V N và bà V T L T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch sung vào công quỹ Nhà nước. Ông N V T không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông Thuận 2.000.000đ (Hai triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0011097 ngày 10/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Hóa.

Án xử sơ thẩm công khai, báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên 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, 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 Long An;
- VKSND huyện Thanh Hóa;
- THADS huyện Thanh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phùng Trường Thọ