

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 89/2019/DSST

Ngày: 28/11/2019

V/v tranh chấp Đòi tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH**

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Bình

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Đình Ngân
2. Bà Nguyễn Xuân Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Vương Lệ Hằng, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Ông Võ Minh Mẫn, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 233/TLST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2019, về việc “Tranh chấp đòi tài sản” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 105/2019/QĐXXST-DS ngày 04/11/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Thành G, sinh năm 1944; Địa chỉ: Tổ 5, ấp L, xã V, huyện Châu T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Anh Trần Thế S, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số nhà 15, hẻm 15, khu phố 4, phường IV, thành phố T, tỉnh Tây Ninh theo giấy ủy quyền ngày 22 tháng 7 năm 2019, có mặt.

Bị đơn: Chị Trần Thị Kim Q, sinh năm 1982; Địa chỉ: Tổ 5, ấp L, xã V, huyện T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1988; Địa chỉ: Số nhà 417/3, tổ 13, khu phố L, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Anh Nguyễn Cảnh T, sinh năm 1992; chị Dương Thị H, sinh năm 1994; Cùng tạm trú: Tổ 3, ấp L, xã V, huyện T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 01 tháng 07 năm 2019 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Anh Trần Thế S trình bày:

Năm 2017, ba anh là ông G có cho em gái anh tên Q sử dụng mặt bằng là một căn nhà tường, địa chỉ: tổ 3, ấp L, xã V, huyện T, tỉnh Tây Ninh, đất do ông G đứng tên thửa đất số 193, tờ bản đồ số 29 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01902/4537/2008 do UBND huyện Châu Thành cấp ngày 25/9/2018, với mục đích là kinh doanh mua bán để tăng thêm thu nhập cải thiện cuộc sống, do Q không có thời gian để mua bán nên Q cho chị Nguyễn Thị H thuê mà không hỏi ý kiến của ông G, bản thân ông G tuổi cao sức yếu nên không để ý đến việc kinh doanh của Q nên không biết Q cho thuê mà cứ nghĩ Q góp vốn làm ăn chung với người khác.

Đến tháng 02/2019, ông G có nhu cầu sử dụng mặt bằng để xây nhà cho em anh, nên ông G nói với Q giao lại mặt bằng thì Q nói đã cho chị Nguyễn Thị H thuê, nhưng chị H không sử dụng mà giao lại cho chị H anh T sử dụng, Q có mời chị H, chị H, anh T đến nhà ông G nói chuyện, chị H không đến giải quyết còn chị H, anh T không đồng ý trả nhà đất. Nay ông G khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà giữa chị Q và chị H để giao trả lại đất cho ông G và buộc chị H, anh T trả lại nhà đất.

Bị đơn chị Trần Thị Kim Q trình bày:

Ngày 01/3/2017, chị có ký hợp đồng cho chị Nguyễn Thị H thuê một căn nhà tường nhỏ không biết diện tích bao nhiêu để bán thuốc tây, tiền thuê một tháng 1.200.000 đồng, thỏa thuận 6 tháng lấy tiền một lần, hai bên có làm hợp đồng, chị mang hợp đồng ra UBND xã V chứng hợp đồng, trong hợp đồng không có ghi thời hạn, nhưng nói miệng là 02 năm, hai bên thỏa thuận khi nào chị lấy lại nhà thì báo trước cho chị H một tháng để chị H kiếm chỗ ở khác, sau khi ký hợp đồng xong chị H không sử dụng giao cho chị H, anh T sử dụng bán thuốc tây, anh T chị H trực tiếp trả tiền thuê nhà cho chị, chị đã nhận tiền thuê nhà đất đến tháng 02/2019. Nhà đất là của ba chị là ông G đứng tên quyền sử dụng đất, ba chị nói chị có muốn sử dụng mua bán thì lấy sử dụng, do chị không rảnh để mua bán nên cho chị H thuê. Tháng 11/2018, ba chị đòi lại nhà do chị không liên lạc được với chị H nên chị nói với chị H, anh T trả lại nhà, chị H anh T không trả. Hợp đồng thuê nhà giữa chị và chị H thỏa thuận là 02 năm nay đã mãn hợp đồng, chị đồng ý trả lại nhà

đất cho ông G.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H trình bày tại biên bản ngày 30/9/2019.

Chị và anh T chị H có mối quan hệ bà con cô cậu với nhau, cùng bán thuốc tây, nên chị đến xã V, huyện T, tỉnh Tây Ninh thì biết chị Trần Thị Kim Q muốn cho thuê mặt bằng là căn nhà tường, tọa lạc tại ấp Lợi, xã V, huyện T, tỉnh Tây Ninh, nên chị gặp chị Q tại nhà ông G là ba chị Q hỏi thì chị Q thỏa thuận ký hợp đồng thuê nhà thời hạn là năm năm từ ngày 01/3/2017 đến ngày 01/3/2022, giá thuê mỗi tháng là 1.200.000 đồng cho 02 năm đầu, bắt đầu năm thứ 3 thì thỏa thuận lại, nhưng không quá 10-20%, hai bên đồng ý có sự chứng kiến của ông G, hợp đồng này do ông G đến UBND xã V chứng thực cho chị, sau khi ký hợp đồng thì chị giao lại cho chị H và anh T bán thuốc tây vì nhà chị ở xa, anh T chị H là người trực tiếp đóng tiền thuê nhà cho chị Q. Tháng 02/2019, chị có nghe anh T chị H nói là chị Q đòi lại nhà cho thuê thì chị và chị H anh T không đồng ý, vì chưa mãn hợp đồng. Vợ chồng anh T đang buôn bán thuốc ổn định. Nay ông G kiện chị Q là ý kiến của gia đình họ, còn hợp đồng thuê nhà giữa chị với chị Q khi nào kết thúc chị sẽ nói vợ chồng chị H giao trả lại nhà như thỏa thuận, chị và vợ chồng anh T là bà con nên chị thuê để cho vợ chồng anh T bán thuốc tây chứ chị không cho thuê lại, ông G chị Q lấy lại nhà thì chị không đồng ý, cũng không có yêu cầu phản tố, căn cứ vào hợp đồng thuê nhà kết thúc hợp đồng chị sẽ trả lại nhà, còn việc anh T chị H đang buôn bán thuốc kinh doanh nếu chị Q muốn lấy lại nhà thì thỏa thuận trực tiếp với anh T, chị H, ngay từ đầu vợ chồng anh T bán thuốc và đóng tiền nhà cho chị Q, ông G cũng biết không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H, anh T trình bày ngày 22/7/2019: Do anh chị và chị Nguyễn Thị H làm ăn chung (bán thuốc tây). Ngày 01/3/2017, chị H có ký hợp đồng thuê của chị Trần Thị Kim Q 01 căn nhà tường, địa chỉ: tổ 1, ấp L, xã V, huyện T, tỉnh Tây Ninh để bán thuốc tây, tiền thuê một tháng là 1.200.000 đồng, thỏa thuận 6 tháng lấy tiền một lần, hai năm đầu giá 1.200.000 đồng, qua năm thứ 3 tăng theo giá thị trường, không quá 10-20%, chị H và chị Q có làm hợp đồng ra UBND xã V, huyện T, tỉnh Tây Ninh chứng hợp đồng, hợp đồng có thời hạn 5 năm, bắt đầu từ ngày 01/3 /2017 đến ngày 01/3/2022. Chị H giao cho vợ chồng chị sử dụng bán thuốc tây, chị không hỏi đất của ai, đến ngày trả tiền nhà chị là người trực tiếp trả tiền nhà cho chị Q, chị Q không nói gì. Chị trả tiền thuê nhà cho chị Q đến tháng 02/2019 thì chị Q nói lấy lại nhà đất,

chị có nói với chị H thì chị H và vợ chồng chị không đồng ý trả vì chưa hết hợp đồng. Nay vợ chồng chị không đồng ý trả nhà đất cho ông G, vì ngày ký hợp đồng thuê đất có mặt ông G, ông G không có ý kiến gì, ông G là người mang hợp đồng ra UBND xã Vchứng thực, có anh Nguyễn Cảnh T và em chồng chị là Nguyễn Cảnh Th chứng kiến, ngày ký hợp đồng không có mặt chị H, do chị H bận, giao cho chồng chị đi làm hợp đồng.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thành G, tuyên bố hợp đồng thuê nhà giữa chị Trần Thị Kim Q và chị Nguyễn Thị H là giao dịch vô hiệu. Buộc anh Nguyễn Cảnh T, chị Dương Thị H chuyển đi nơi khác trả lại nhà cho ông Giỏi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Cảnh T, chị Dương Thị H có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung: Ông Trần Thành G khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà giữa chị Q với chị H và buộc chị H, anh T trả lại nhà đất theo đo đạc thẩm định hiện trạng có diện tích 43,24 m², nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01902 cấp ngày 25/9/2008 do ông G đứng tên.

Chị Q thừa nhận chị có cho chị Nguyễn Thị H thuê một căn nhà tương nhỏ theo đo đạc thẩm định hiện trạng có diện tích 43,24 m² để bán thuốc tây, tiền thuê một tháng 1.200.000 đồng, thỏa thuận 6 tháng lấy tiền một lần, chị nhận tiền thuê đất đến tháng 02/2019, hai bên có làm hợp đồng, nhà do ông G xây trên đất ông G đứng tên, chị cho chị H thuê ông G không biết. Nay chị đồng ý trả lại nhà cho ông G.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ căn nhà hiện chị Q cho chị H thuê có diện tích 43,24 m² là của ông G, xây trên phần đất do ông G đứng tên giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số H01902, cấp ngày 25/9/2008. Ông G cho chị Q sử dụng nhà đất để kinh doanh tăng thu nhập chị Q cho chị H thuê, chị H giao lại cho anh T và chị H sử dụng bán thuốc tây là có thật.

[3] Xét hợp đồng thuê nhà ngày 22/12/2017 giữa chị Q và chị H là vi phạm về chủ thể, quy định tại Điều 123 bộ luật dân sự vì chị Q không phải là chủ sở hữu nhà, do đó hợp đồng thuê nhà giữa chị Q và chị H là giao dịch vô hiệu.

Xét yêu cầu của ông Trần Thành G yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà giữa chị Q với chị H và buộc anh Nguyễn Cảnh T, chị Dương Thị H trả lại cho ông Trần Thành G căn nhà diện tích 43,24 m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H01902, cấp ngày 25/9/2008 của ông G là có cơ sở chấp nhận. Các đương sự không có tranh chấp về hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường hợp đồng, nên Hội đồng xét xử không xem xét, khi nào có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[5] Về chi phí tố tụng: Ông Trần Thành G tự nguyện chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ghi nhận ông G đã nộp xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 123 và Điều 166, Điều 407 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thành G.

Tuyên bố hợp đồng thuê nhà giữa chị Trần Thị Kim Q và chị Nguyễn Thị H vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Cảnh T, chị Dương Thị H trả lại cho ông Trần Thành G căn nhà diện tích 43,24 m² nằm trong phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H01902, cấp ngày 25/9/2008 của ông G.

2. Án phí: Chị Trần Thị Kim Q phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Thành G không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm

3. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Thành G tự nguyện chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ghi nhận ông G đã nộp xong.

Trường hợp bản án, 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 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 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND H.Châu Thành;
- THADS H.Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu : Tập án , H/s.

Nguyễn Thị Minh Bình

**HỘI THẨM NHÂN DÂN
TÒA**

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN

Nguyễn Thị Kim Linh – Hoàng Đình Ngân

Nguyễn Thị Minh Bình