

Bản án số: 06/2023/DS-ST

Ngày: 09-02-2023

V/v tranh chấp hợp đồng thuê
tài sản, đòi lại tài sản cho thuê.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ K

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Ngọc Tiền.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Huỳnh Văn Tâm;

- Bà Trương Thị Bích Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Công Trí, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố K, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Bích Vân, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố K xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 302/2021/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, đòi lại tài sản cho thuê*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 226/2022/QĐXX-ST ngày 16 tháng 12 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 165/2022/QĐST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 02/TB-TA ngày 17 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Lê Q, sinh năm 1967 và bà Đặng Thị L, sinh năm 1983, cùng địa chỉ: Ấp Vnh Hội, xã V, huyện P, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc Châu, sinh năm 1980, nơi cư trú: khóm 3, phường P, thành phố K, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị U, sinh năm 1966, hộ khẩu thường trú: số 1xx, đường Nguyễn Trường Tộ, tổ 4, khóm C, phường C, thành phố K, tỉnh An Giang. Chỗ ở hiện nay: khu biệt thự vườn, đường số 8, tổ 12, khóm 8, phường P, thành phố K, tỉnh An Giang.

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

- Ông Huỳnh Đức H, sinh năm 1992, nơi cư trú: tổ 12, khóm 8, phường P, thành phố K, tỉnh An Giang.

- Ông Huỳnh Đức G, sinh năm 1996, nơi cư trú: tổ 12, khóm 8, phường P, thành phố K, tỉnh An Giang.

- Bà Huỳnh Thị H, sinh năm: 1954, nơi cư trú: tổ 12, khóm 8, phường P, thành phố K, tỉnh An Giang;

- Em Huỳnh Khánh Y, sinh năm 2016, nơi cư trú: tổ 12, khóm 8, phường P, thành phố K, tỉnh An Giang (có ông Huỳnh Đức H là cha của cháu Y làm đại diện theo pháp luật);

- Em Huỳnh Khôi V, sinh năm 2016, nơi cư trú: tổ 12, khóm 8, phường P, thành phố K, tỉnh An Giang (có ông Huỳnh Đức G là cha của cháu V làm đại diện theo pháp luật).

Ông Châu, ông Q, bà L, ông H có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/10/2021 và các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Lê Q, bà Đặng Thị L trình bày: Năm 2019, ông Q bà L có nhận chuyển nhượng 02 nền đất thổ cư tại thửa số 478, 479 (trên đất có 02 căn nhà đôi liền vách) của bà Lê Thị U tọa lạc khu biệt thự vườn, đường số 8, tổ 12, khóm 8, phường P, thành phố K, giá thỏa thuận là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Nguồn gốc 02 nền đất nêu trên do bà Lê Thị U nhận chuyển nhượng của Doanh Nghiệp Tư nhân Như Ý (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Doanh nghiệp Tư nhân Như Ý đứng tên chủ sử dụng) nhưng bà U chưa trả đủ tiền nên chưa làm thủ tục sang tên cho bà U. Từ đó, bà Lê Thị U có làm Tờ cam kết ngày 25/02/2019 được công chứng tại phòng công chứng số 02 tỉnh An Giang thể hiện nội dung bà Lê Thị U nhường lại cho ông Q, bà L được nhận chuyển nhượng lại 02 thửa đất nêu trên với Doanh nghiệp Tư nhân Như Ý.

Ông Q, bà L đã giao đủ tiền cho bà U là 1.000.000.000 đồng (có làm biên nhận); nguyên đơn nhận căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên; đã tiến hành các thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09573, CS09574, tờ bản đồ số 79, thửa đất số 478, 479 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 21/3/2019 do ông Nguyễn Lê Q và bà Đặng Thị L cùng đứng tên.

Sau đó, ông Q, bà L thỏa thuận cho bà Lê Thị U thuê 01 (một) căn nhà được xây dựng trên nền đất thuộc thửa số 478 (viết tắt là căn nhà số 478). Hợp đồng thuê được công chứng tại Văn phòng công chứng số 02, tỉnh An Giang, thời hạn thuê là 01 năm từ ngày 28/3/2019 đến ngày 28/3/2020, giá thuê 1.000.000 đồng/tháng. Căn nhà còn lại được viết tắt là căn nhà số 479 ông Q, bà L cũng thỏa thuận cho bà Lê Thị U thuê theo nội dung như căn nhà số 478 nhưng chỉ thỏa thuận miệng không lập thành văn bản.

Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng thuê nhà lại lần 2 vào ngày 22/4/2020 thì bà U không trả tiền thuê nhà và đến nay đã hết thời hạn thuê nhưng bà U không trả lại

nhà, đất cho ông Q, bà L. Nay ông Q, bà L khởi kiện yêu cầu:

+ Buộc bà U trả lại cho nguyên đơn 02 (hai) căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09573, CS09574, tờ bản đồ số 79, thửa đất số 478 và 479 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 21/3/2019 do ông Q và bà L đứng tên.

+ Buộc bà U trả tiền thuê nhà, đất với số tiền 38.000.000 (ba mươi tám triệu) đồng. Trong đó tiền thuê nhà từ ngày 28/3/2020 đến ngày 28/9/2020 là 12.000.000 (mười hai triệu) đồng và tiền thuê tính từ ngày 28/9/2020 đến ngày 28/10/2021 là 26.000.000 (hai mươi sáu triệu) đồng.

Tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện gồm: Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09573, CS09574; 03 hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; Giấy xác nhận này 15/4/2019 (bản chính); Tờ cam kết ngày 25/02/2019 (bản photo); 20 tấm hình màu.

Bị đơn bà Lê Thị U trình bày: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà U trả 02 căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất theo số thửa là 478, 479 tọa lạc khu biệt thự vườn, đường số 8, tổ 12, khóm 8, phường P, thành phố K, tỉnh An Giang. Chỉ chấp nhận trả 01 căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất thửa số 478. Với các lý do sau đây:

Khoảng năm 2009, bà U cùng với H (con bà U) hùn tiền nhận chuyển nhượng 02 nền đất số 478, 479 của Doanh nghiệp Tư nhân Như ý với số tiền 02 nền là 400.000.000 đồng, mỗi người 01 nền (có làm biên nhận bà U và H ký tên nhưng do Doanh nghiệp giữ). H đã trả đủ tiền cho Doanh Nghiệp còn bà U thì nợ lại 200.000.000 đồng nên chưa làm thủ tục sang tên. Do Doanh Nghiệp đứng tên nên Doanh Nghiệp tiến hành các thủ tục và bà U đã xây dựng 02 căn nhà độc lập trên 02 nền đất. Bà U xây dựng 01 căn nhà trên nền đất của bà U tại thửa số 478 và H xây dựng 01 căn nhà trên thửa số 479. Căn nhà bà U xây dựng với chiều ngang 5,5m dài 20,90m (lấn qua nền đất của H chiều ngang 0,5m); căn nhà của H xây dựng chiều ngang 4,5m; dài 20,90m; cả 02 căn nhà đều xây dựng với kết cấu bê tông cốt thép, vách tường, mái tole; nhà cấp 4. Để tiết kiệm tiền nên bà U xây dựng 02 căn nhà liền vách tường với nhau.

Năm 2019, bà U bán 02 căn nhà của bà U và H với số tiền hơn 2.000.000.000 đồng nhưng H không đồng ý nên bà U chỉ bán căn nhà của thửa số 478 và có người trả với giá là 1.200.000.000 đồng nhưng không bán mà bán cho L là cháu ruột với giá là 1.000.000.000 đồng với điều kiện là L cho bà U ở suốt cuộc đời.

Do đó, bà U chỉ chấp nhận trả lại căn nhà, đất tại số thửa 478 cho L, Q với điều kiện L Q trả cho bà U 200.000.000 đồng. Còn tiền thuê nhà không chấp nhận vì chỉ làm thủ tục trong gia đình chứ thực tế không có thuê nhà. Không chấp nhận trả lại căn nhà trên thửa đất số 479 vì đây là căn nhà, đất của H.

Tài liệu chứng cứ bà U cung cấp để chứng minh cho yêu cầu: Không.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Đức H trình bày: Căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất số thửa 479 thuộc quyền sử dụng, sở hữu của H. Số tiền nhận chuyển nhượng đất và xây dựng nhà là của H. Do đó, ông H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, ông H có đơn yêu cầu Tòa án trả lại cho ông H quyền lợi về tài sản là căn nhà mà ông H đang ở vì đây là tài sản riêng hợp pháp của ông H.

Tài liệu chứng cứ ông H cung cấp: Không.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H, Huỳnh Đức G đã được tổng đạt hợp lệ văn bản nhưng không có ý kiến trình bày.

Quá trình tiến hành tố tụng, theo yêu cầu của các đương sự Tòa án xác minh chính quyền địa phương, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và thu thập chứng cứ từ các cơ quan chuyên môn, cụ thể như sau:

- Trích lục hồ sơ gốc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Lê Q, bà Đặng Thị L theo số CS09573, CS09574;

- Công văn của Ủy ban nhân dân phường P về việc xây dựng 02 căn nhà trên thửa đất số 478,479 tại khu dân cư khóm 8, phường P, thành phố K;

- Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/5/2022 có sự chứng kiến của đại diện Ủy ban nhân dân phường P xác nhận phần đất tranh chấp theo sự hướng dẫn của nguyên đơn, bị đơn, người liên quan ông Huỳnh Đức H thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09573 và số CS09574 ngày 21/3/2019 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh An Giang cấp cho ông Q, bà L. Trên đất có 02 căn nhà bê tông, cốt thép, vách tường mái tole. Bên cạnh đó, người liên quan ông Huỳnh Đức H không đồng ý để Tòa án tiến hành đo đạc hiện trạng nhà, đất tranh chấp.

- Biên bản định giá tài sản (đất) ngày 30/5/2022: Về đất theo giá thị trường là 8.000.000 đồng/m²; theo giá nhà nước là 3.600.000 đồng/m² đồng. Hội đồng định giá không có cơ sở xem xét theo giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng năm 2019. Về giá trị nhà do bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có mặt nên Hội đồng không xem xét kết cấu bên trong căn nhà để làm cơ sở cung cấp giá theo yêu cầu của cho Tòa án.

Tòa án mở phiên họp công khai tài liệu chứng cứ và hòa giải nhưng không tiến hành hòa giải vụ án được.

** Tại phiên tòa,*

- Ý kiến trình bày của các đương sự:

- + Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện cũng như các ý kiến được trình bày trong quá trình tố tụng. Trong quá trình Tòa án giải quyết phát sinh căn nhà mà nguyên đơn cho bị đơn thuê hiện nay có gia đình bà U đang sinh sống nên yêu cầu bị đơn và những người liên quan là bà H, H, G, Khôi V, Khánh Y trả lại nhà đất cho nguyên đơn; rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn trả lại tiền thuê nhà là 38.000.000 đồng; chi phí tố tụng

nguyên đơn tự chịu; nguyên đơn xác định đã cung cấp đầy đủ các tài liệu chứng cứ và cũng không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ khác.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Đức H vẫn giữ nguyên ý kiến được trình bày trong quá trình tố tụng, yêu cầu Tòa án trả lại quyền lợi về tài sản là căn nhà số 479 cho ông H. Ông H xác định không cung cấp tài liệu chứng cứ và cũng không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ khác.

- Ý kiến của Kiểm sát viên:

+ Đối với việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa. Những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình do pháp luật quy định.

+ Về sự vắng mặt của đương sự: bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được thông đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt tại phiên tòa nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là đúng theo quy định Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

+ Đối với việc giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về hợp đồng cho thuê tài sản, đòi lại tài sản cho thuê. Nguồn gốc căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tranh chấp do nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị U được thể hiện qua Giấy xác nhận ngày 15/4/2019, Tờ cam kết ngày 25/02/2019, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2019. Từ đó, ông Nguyễn Lê Q, bà Đặng Thị L được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09573 và số CS09574 ngày 21/3/2019 đối với thửa đất số 478, 479. Nguyên đơn với bị đơn có ký các hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tại Điều 1 của hợp đồng có thể hiện trên đất có căn nhà. Các hợp đồng nêu trên đều được Công chứng tại Phòng Công chứng số 02 tỉnh An Giang chứng nhận. Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện đòi lại tài sản nhà đất nêu trên là có căn cứ chấp nhận như theo quy định tại Điều 121 Luật nhà ở, các Điều 164, 472, 474, 482 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn trả tiền thuê nhà với số tiền là 38.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, nhận thấy:

Về tố tụng:

[1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Nguyên đơn ông Nguyễn Lê Q, bà Đặng Thị L khởi kiện yêu cầu tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, đòi lại nhà đất cho thuê và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố K theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục ủy quyền của đương sự:

Nguyên đơn ông Nguyễn Lê Q, bà Đặng Thị L ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc Châu đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 01/3/2022 do Phòng Công chứng số 02 tỉnh An Giang chứng nhận số 001422, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

Xét thấy, thủ tục ủy quyền này phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự:

Tại phiên tòa, ông Huỳnh Đức H xác nhận có nhận thay cho bà Lê Thị U, Huỳnh Đức G, Huỳnh Thị H các văn bản tố tụng của Tòa án gồm: Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, Thông báo thay đổi thời gian xét xử và ông H có thông báo nội dung cho các đương sự nêu trên nhưng bà Lê Thị U do bận công việc nên không tham dự phiên tòa. Căn cứ khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung:

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

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, đòi lại tài sản cho thuê là 02 căn nhà gắn liền với đất, nhà đất tọa lạc khu biệt thự vườn, đường số 8, tổ 12, khóm 8, phường P, thành phố K. Bởi lẽ, phần đất nêu trên ông Q bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09573, CS09574, tờ bản đồ số 79, thửa đất số 478 và 479 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 21/3/2019 (nhà chưa được cấp sổ hữu). Sau đó, ông Q bà L có cho bà U thuê 02 căn nhà xây dựng trên nền số 478, 479. Đối với căn nhà xây dựng trên nền 478 khi cho thuê có làm hợp đồng và có chứng nhận tại phòng công chứng số 02 tỉnh An Giang. Riêng căn nhà được xây dựng trên nền 479 vẫn cho bà U thuê nhưng không lập hợp đồng chỉ thỏa thuận miệng.

[4.1.] Về nguồn gốc nhà, đất tranh chấp

Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/5/2022 có sự chứng kiến của đại diện Ủy ban nhân dân phường P xác nhận phần đất tranh chấp theo sự hướng dẫn của nguyên đơn, bị đơn, người liên quan ông Huỳnh Đức H thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09573 và số CS09574 cấp ngày 21/3/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Lê Q, bà Đặng Thị L. Trên đất có 02 căn nhà bê tông, cốt thép, vách tường, mái tole.

Căn cứ vào hồ sơ trích lục nguồn gốc cấp đất tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh K thể hiện phần đất tranh chấp được Sở Tài nguyên và môi trường cấp cho Doanh nghiệp Tư nhân Như Ý theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

CT07442, CT07443 cấp ngày 10/10/2013; ngày 06/5/2015 Doanh nghiệp Tư nhân Như Ý chuyển nhượng cả 02 nền đất nêu trên cho ông Mai Nam; ngày 25/02/2019, ông Mai Nam chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Lê Q, bà Đặng Thị L và ông Q, bà L được Sở Tài Nguyên và Môi trường giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09573, CS09574, tờ bản đồ số 79, thửa đất số 478 và 479 ngày cấp 21/3/2019.

Nguyên đơn cho rằng, năm 2019 có nhận chuyển nhượng 02 căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất của bà Lê Thị U. Phần đất này bà U nhận chuyển nhượng từ Doanh nghiệp Như Ý nhưng chưa trả đủ tiền cho Doanh nghiệp nên chưa làm thủ tục sang tên cho bà U. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì có đại diện Doanh nghiệp là ông Mai Nam cùng chứng kiến ký tên vào tờ cam kết ngày 25/2/2019 (được chứng thực tại phòng công chứng số 2 tỉnh An Giang). Do đó, ngày 25/02/2019, ông Mai Nam ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Lê Q, bà Đặng Thị L 02 nền đất thuộc thửa số 478 và 479.

Bên cạnh đó, nguyên đơn còn cung cấp bản chính Tờ biên nhận có nội dung bà Lê Thị U chuyển nhượng 02 nền đất số 478, 479 trên đất có 02 căn nhà với số tiền là 1.000.000.000(*một tỷ*) đồng cho ông Q, bà L.

Từ phân tích nêu trên và các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, Tòa án thu thập từ cơ quan chuyên môn có đủ cơ sở xác định ông Nguyễn Lê Q, bà Đặng Thị L là chủ sở hữu, sử dụng 02 căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận số CS09573, CS09574, tờ bản đồ số 79, thửa đất số 478 và 479 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 21/3/2019.

Việc bị đơn bà Lê Thị U cho rằng chỉ bán 01 căn nhà được xây dựng trên nền đất số 478; còn căn nhà xây dựng trên nền đất số 479 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Huỳnh Đức H nhưng không có tài liệu chứng cứ, chứng minh trong khi đó tại tờ biên nhận ngày 15/4/2019 và tờ cam kết ngày 25/2/2019 (được chứng thực tại phòng công chứng số 2 tỉnh An Giang) đều thể hiện nội dung bị đơn bà Lê Thị U bán 02 căn nhà được xây dựng trên nhà đất 478, 479. Do đó, không có cơ sở chấp nhận lời khai của bà Lê Thị U về việc xác định căn nhà được xây dựng trên thửa đất số 479 thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Huỳnh Đức H.

[4.2.] Về hợp đồng thuê nhà và đòi lại tài sản cho thuê.

Hai căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất được xây dựng trên thửa đất số 478, 479 tọa lạc khu biệt thự vườn, đường số 8, tổ 12, khóm 8, phường P, thành phố K, tỉnh An Giang được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09573, CS09574 ngày 21/3/2019 cho ông Nguyễn Lê Q, bà Đặng Thị L đứng tên (căn nhà chưa cấp quyền sở hữu). Do đó, ông Q, bà L là người sử dụng đất hợp pháp nên được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê...như theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Các ngày 08/4/2019, 22/4/2020 giữa nguyên đơn với bị đơn bà Lê Thị U có ký các hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất thửa đất số 478 và tại Điều 1 của hợp đồng thể hiện trên đất có căn nhà. Các hợp đồng nêu trên điều được Công chứng tại Phòng Công chứng số 2 An Giang chứng nhận và theo thỏa thuận tại Điều 2 của

Hợp đồng thì thời hạn thuê là 06 tháng đến ngày 28/9/2020 là hết hạn thuê. Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đòi lại nhà, đất cho thuê là có căn cứ như theo quy định tại Điều 482 Luật dân sự năm 2015.

Đối với căn nhà được xây dựng trên nền đất số 479, nguyên đơn cho rằng có cho bị đơn bà Lê Thị U thuê nhưng chỉ thỏa thuận miệng không lập hợp đồng. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, bà L. Do đó, ông Q, bà L là chủ sử dụng hợp pháp nên có quyền khởi kiện đòi lại tài sản như theo quy định tại khoản 2 Điều 164 Luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Biên bản xác minh tại khóm 8, phường P ngày 15/3/2022 thể hiện căn nhà đang tranh chấp chỉ có 02 người con bà U là H, G đang sinh sống; lời khai của ông Huỳnh Đức H thể hiện căn nhà xây dựng trên nền đất số 478 do bà Lê Thị U, Huỳnh Đức H, Huỳnh Khánh Y đang sinh sống; Huỳnh Đức G, Huỳnh Khôi V đang sinh sống tại căn nhà xây dựng trên nền đất số 479 và lời khai bà Lê Thị U cho rằng U, Huỳnh Thị H, Huỳnh Khánh Y đang sinh sống; Huỳnh Đức H, Huỳnh Đức G, Huỳnh Khôi V đang sinh sống tại căn nhà xây dựng trên nền đất số 479.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Lê Thị U và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ở trong 02 căn nhà gồm có Huỳnh Đức H, Huỳnh Đức G, Huỳnh Thị H, Huỳnh Khánh Y, Huỳnh Khôi V có trách nhiệm di dời các vật dụng cá nhân trả lại 02 căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc số CS09573, CS09574, tờ bản đồ số 79, thửa đất số 478, 479 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 21/3/2019 do ông Nguyễn Lê Q, bà Đặng Thị L đứng tên là có căn cứ chấp nhận như theo quy định tại khoản 2 Điều 164, Điều 482 Luật Dân sự năm 2015.

Bị đơn bà U cho rằng không có thuê nhà như theo thỏa thuận của hợp đồng thuê nhà mà chỉ làm hợp đồng thuê chỉ để hoàn tất hồ sơ. Bà cho rằng việc bà ở lại căn nhà do bán với giá thấp nên tình nghĩa cô cháu mà vợ chồng L, Q cho bà ở suốt đời trên căn nhà đã bán nên bà bán cho L, Q thấp hơn giá thị trường là 200.000.000 đồng. Nếu L, Q yêu cầu bà trả lại căn nhà số 478 thì bà chấp nhận nhưng phải đưa lại bà số tiền 200.000.000 đồng nhưng không được nguyên đơn chấp nhận và bị đơn cũng không có tài liệu chứng cứ, chứng minh là việc thỏa thuận chuyển nhượng tài sản có điều kiện nên không có cơ sở chấp nhận.

[4.3.] Đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà

Tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn bà Lê Thị U trả tiền thuê nhà với số tiền 38.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Huỳnh Đức H:

Ông Huỳnh Đức H có yêu cầu độc lập và đã rút lại đơn yêu cầu độc lập do chữ ký trong đơn không phải của ông Huỳnh Đức H (BL số 32). Ngày 29/10/2022,

ông H có nộp lại đơn trình bày ý kiến yêu cầu Tòa án trả lại cho ông H quyền lợi về tài sản là căn nhà mà ông H đang ở vì đây là tài sản riêng hợp pháp của ông H và yêu cầu Tòa án triệu tập bà Hạnh (doanh nghiệp Như Ý) để chứng minh việc ông H cùng bà U đã đứng tên trong hợp đồng mua bán 02 nền nhà mà nguyên đơn tranh chấp.

Tòa án có ban hành Thông báo số 108/TB-TA ngày 07/11/2022 về việc yêu cầu ông H sửa đổi bổ sung đơn và cung cấp tài liệu, chứng cứ. Ông Huỳnh Đức H nhận vào ngày 11/11/2022 (BL số 161) nhưng ông H không sửa đổi bổ sung đơn và cung cấp tài liệu, chứng cứ theo nội dung Thông báo của Tòa án.

Do đó, dành cho ông Huỳnh Đức H quyền khởi kiện trong vụ án khác nếu ông Huỳnh Đức H thực hiện đầy đủ theo trình tự thủ tục về việc khởi kiện.

[6] Về chi phí tố tụng:

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá với tổng số tiền 1.100.000 (một triệu một trăm nghìn) đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Lê Thị U phải chịu chi phí này theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tuy nhiên tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã tạm ứng nộp đủ và không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm hoàn trả số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp.

Bị đơn bà Lê Thị U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng.

[8] Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai 2013; Điều 121 Luật Nhà ở, các Điều 164, 472, 474, 482 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 157, 165, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn bà Lê Thị U cùng với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ở trong căn nhà gồm: Huỳnh Đức H, Huỳnh Đức G, Huỳnh Thị H, Huỳnh Khánh Y, Huỳnh Khôi V có trách nhiệm di dời các vật dụng cá nhân trả lại 02 căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc số CS09573, CS09574, tờ bản đồ số 79, thửa đất số 478, 479 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 21/3/2019 cho ông Nguyễn Lê Q, bà Đặng Thị L đứng tên.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà là 38.000.000 (*ba mươi tám triệu*) đồng.

[2] Về chi phí tố tụng:

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, ông Q, bà L đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá với tổng số tiền là 1.100.000 (*một triệu một trăm nghìn*) đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà U phải chịu chi phí này theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tuy nhiên tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã tạm ứng nộp đủ và không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Lê Q, bà Đặng Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả cho ông Q, bà L số tiền 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001833 và số tiền 950.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001834 ngày 15 tháng 11 năm 2021 của Y cục Thi hành án dân sự thành phố K.

Bị đơn bà Lê Thị U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Riêng thời hạn kháng cáo của những người vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

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.

Nơi nhận:

- VKSND TP. K (2);
- TAND tỉnh An Giang (1);
- Y cục THADS TP.K (1);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (1);

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

- Lưu văn phòng (1).

Lê Ngọc Tiên