TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN NINH SƠN** **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 30/2022/DS-ST
Ngày 26/7/2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng
thuê tài sản là nhà và QSD Đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NINH SƠN, TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Kim

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Kim Khánh

2. Ông Nguyễn Ngọc Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Minh Trường - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tú Quỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 15/2022/TLST-DS ngày 09/3/2022 về tranh chấp: "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản là nhà ở và quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/2022/QĐXXST-DS ngày 14/6/2022 và Quyết định hoãn phiên toà số 42/2022/QĐST-DS Ngày 08/7/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần N, sinh năm: 1968. (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1979. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn L, xã L1, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Tăng Văn Đ, sinh năm: 1966. (Có mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1969.(Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã L1, huyện N, tỉnh Ninh Thuận..

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Trần N và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị H: Ông Tăng Văn Đ, sinh năm: 1966. (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn L, xã L1, huyện N, tỉnh Ninh Thuận..

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 28 tháng 02 năm 2022 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là Trần Ntrình bày:

Ngày 16/9/2015 ông có cho Ông Nguyễn Văn C thuê thửa đất số 88 tờ bản đồ số 100 tại Thôn L, xã L1, Ninh Sơn, Ninh Thuận cùng các tài sản trên đất gồm một căn nhà cấp 04, 01 giếng nước, 01 nhà vệ sinh với thời hạn là 06 năm kể từ 01/02/2016 đến 01/2/2022 với giá thuê là 8.000.000 đồng. Trong thời gian cho ông C thuê thì ông đã sang nhượng nhà và đất cùng các tài sản trên đất cho Ông Tăng Văn Đ và Bà Nguyễn Thị H tại Lâm Phú, Lâm Sơn. Ông và Ông Đ cùng Bà H đã thỏa thuận hiện tài sản đang cho thuê nên hết hợp đồng thuê sẽ giao đất và nhà cùng các tài sản khác cho vợ chông Ông Đ. Đến ngày 01/02/2022 ông đã yêu cầu ông C trả lại nhà thuê cùng các tài sản khác thì ông C trốn tránh không giao tài sản dẫn đến ông không thể giao tài sản là thửa đất số 88 tờ bản đồ số 100 tại Thôn L, xã L1 cùng các tài sản trên đất gồm một căn nhà cấp 04, 01 giếng nước, 01 nhà vệ sinh cho vợ chồng Ông Đ.

Để tránh thiệt hại cho ông vì vậy ông đề nghị Tòa án buộc Ông Nguyễn Văn C trả lại tài sản thuê gồm thửa đất số 88 tờ bản đồ số 100 tại Thôn L, xã L1 cùng các tài sản trên đất gồm một căn nhà cấp 04, 01 giếng nước, 01 nhà vệ sinh và đề nghị Toà án giao tài sản này cho cho vợ chồng Ông Tăng Văn Đ và bà Nguyễn Thị H, không đồng ý cho ông C tiếp tục lưu cư vì đã vi phạm hợp đồng từ tháng 02/2022 đến nay. Đồng thời buộc ông C phải tháo dở: 01 mái che lợp tôn bề ngang 08 mét và dài 05 mét được lắp trên đất và di dời các đồ dùng của ông C đang để trên đất. Ngoài ra ông không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn Ông Nguyễn Văn C: Mặc dù đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án và tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn không đến Tòa án và cố tình vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm mà không có lý do.

Qúa trình giải quyết người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Tăng Văn Đ và Bà Nguyễn Thị H trình bày:

Năm 2018 vợ chồng Ông Tăng Văn Đ và Bà Nguyễn Thị H có sang nhượng của Ông Trần N 01 căn nhà cấp 4 và công trình phụ trên đất gồm giếng nước và nhà vệ sinh cùng thửa đất số 88 tờ bản đồ số 100 tại thôn Lâm Quý, Lâm Sơn, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng QSD Đất và đã sang tên giấy chứng nhận QSD Đất. Khi sang nhượng, ông Nuôi cho biết hiện đang cho ông C thuê với thời hạn: 06 năm kể từ ngày 01/02/2016 đến 01/02/2022. Do đó, Ông Tăng Văn Đ và Bà Nguyễn Thị H và ông Nuôi thỏa thuận để cho ông C thuê hết thời hạn hợp đồng. Đến ngày 01/02/2022 đến hạn hợp đồng nhưng ông C không trả nhà đất đã thuê để ông Nuôi bàn giao nhà và đất cho vợ chồng ông.

Nay ông Nuôi khởi kiện yêu cầu ông C trả lại tài sản thuê để giao cho vợ chồng ông và buộc ông C phải tháo dở công trình được lắp đặt trên đất thì ông đề nghị Tòa buộc ông C trả thửa đất số 88 tờ bản đồ số 100 tại Thôn L, xã L1 cùng các tài sản trên đất gồm một căn nhà cấp 04, 01 giếng nước, 01 nhà vệ sinh.

Đối với chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chổ 1.300.000 đồng ông xin chịu.

Ngoài ra ông không yêu cầu gì thêm.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm, cụ thể như sau:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ quy định của pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án.

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bị đơn đã không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về quan điểm giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Trần N về việc buộc ông C phải trả lại tài sản thuê là thửa đất số 88 tờ bản đồ số 100 tại Thôn L, xã L1 cùng các tài sản trên đất gồm một căn nhà cấp 04, 01 giếng nước, 01 nhà vệ sinh cho Ông Tăng Văn Đ và Bà Nguyễn Thị H. Đồng thời, buộc ông C phái tháo dở 01 mái che lợp tôn bề ngang 08 mét, rộng 05 mét và di dời các tài sản của ông C ở trên đất.

Về án phí: Buộc Ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Lời trình bày và kết quả tranh tụng của đương sự. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Trần N khởi kiện yêu cầu Ông Nguyễn Văn C phải trả lại tài sản đã thuê là thửa đất số 88 tờ bản đồ số 100 tại Thôn L, xã L1 cùng các tài sản trên đất gồm một căn nhà cấp 04, 01 giếng nước, 01 nhà vệ sinh cho Ông Tăng Văn Đ và Bà Nguyễn Thị H. Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định: Quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là: "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản là nhà ở và quyền sử dụng đất". Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Văn C là bị đơn trong vụ án và tài sản thuê hiện ở địa chỉ thôn Lâm Quý, xã Lâm Sơn, huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận.

[1.3] Về sự vắng mặt bị đơn: Tại phiên tòa, bị đơn vắng mặt: Từ khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng như: Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng đương sự đều vắng mặt. Đồng thời cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ông Trần N. Vì thế, Tòa án không thể tiến hành hòa giải được. Tòa án cũng đã tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử và triệu tập hợp lệ lần thứ hai để ông C tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt. Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ vào các Điều điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, cùng với các tài liệu, chứng cứ đã

được thu thập trong hồ sơ vụ án để làm cơ sở giải quyết và tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] *Xét yêu cầu khởi kiện của Ông Trần N về việc yêu cầu Tòa án buộc Ông Nguyễn Văn C phải trả lại tài sản thuê là thửa đất số 88 tờ bản đồ số 100 tại Thôn L, xã L1 cùng các tài sản trên đất gồm một căn nhà cấp 04, 01 giếng nước, 01 nhà vệ sinh cho Ông Tăng Văn Đ và Bà Nguyễn Thị H. Đồng thời, buộc Ông Nguyễn Văn C phải tháo dở 01 mái che lợp tôn có bề ngang 08 mét, rộng 05 mét và di dời các tài sản khác của ông C trên đất.*

Đối chiếu với các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án: Hợp đồng thuê nhà, giấy chứng nhận QSD Đất và kết quả xác minh tại địa phương, Hội đồng xét xử sơ thẩm thấy rằng: Ngày 16/9/2015 Ông Nguyễn Văn C có ký kết hợp đồng thuê nhà với Ông Trần N, tài sản thuê gồm: Thửa đất số 88 tờ bản đồ số 100 tại Thôn L, xã L1 cùng các tài sản trên đất gồm một căn nhà cấp 04, 01 giếng nước, 01 nhà vệ sinh, thời hạn thuê là 06 năm kể từ ngày 01/2/2016 đến 01/02/2022. Trong thời gian thuê, ông Nuôi đã sang nhượng cho Ông Tăng Văn Đ và Bà Nguyễn Thị H tài sản đã cho thuê, đồng thời ông Nuôi, Ông Đ và Bà H vẫn để ông C tiếp tục sử dụng tài sản thuê cho đến hết thời gian thuê là thực hiện đúng quy định của Bên cho thuê.

Xét thấy ngày 01/02/2022 hợp đồng thuê nhà ở hết thời hạn cho thuê, việc Ông Nguyễn Văn C cố tình không trả tài sản thuê là vi phạm nghĩa vụ của bên thuê nhà ở. Qua xác minh, Ông Nguyễn Văn C có nơi khác để ở và có thu nhập để thuê nhà ở khác, đồng thời Ông Trần N đã sang nhượng tài sản trên cho Ông Đ và Bà H. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 472,474,482 của Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 131 Luật nhà ở năm 2014 buộc Ông Nguyễn Văn C phải trả lại tài sản thuê gồm: thửa đất số 88 tờ bản đồ số 100 tại Thôn L, xã L1 cùng các tài sản trên đất gồm một căn nhà cấp 04 rộng 07 mét, dài 08 mét; 01 giếng nước có chiều rộng 70cm; 01 nhà vệ sinh có chiều ngang 2.5 mét, dài 2.2 mét cho Ông Tăng Văn Đ và Bà Nguyễn Thị H. Đồng thời buộc ông C phải tháo dở công trình được xây dựng trên đất: 01 mái che lợp tôn bề ngang 08 mét và dài 05 mét được lắp trên đất và di dời các đồ dùng khác của ông C đang để trên đất.

Các đương sự không tranh chấp các vấn đề khác liên quan đến hợp đồng thuê nên không xét đến.

[2.2] Về chi phí tố tụng: Ông Tăng Văn Đ đồng ý chịu 1.300.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chổ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của ông N được chấp nhận nên Ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, 273 và 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 472,474,482 của Bộ luật dân sự năm 2015, Khoản 1 Điều 131 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số: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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Trần N về việc: Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản là nhà và quyền sử dụng đất:

2. Buộc Ông Nguyễn Văn C phải trả lại tài sản thuê gồm: Thửa đất số 88 tờ bản đồ số 100 tại Thôn L, xã L1, huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận cùng các tài sản trên đất gồm một căn nhà cấp 04 rộng 07 mét, dài 08 mét; 01 giếng nước có chiều rộng 70cm; 01 nhà vệ sinh có chiều ngang 2.5 mét, dài 2,2 mét cho chủ sử dụng đất mới Ông Tăng Văn Đ và Bà Nguyễn Thị H.

- Buộc Ông Nguyễn Văn C phải tháo dở công trình xây dựng trên đất: 01 mái che lợp tôn bề ngang 08 mét và dài 05 mét được lắp trên đất và di dời các đồ dùng khác của ông C đang để trên đất.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chổ 1.300.000 đồng Ông Tăng Văn Đ xin chiu. Ông Đ đã nộp đủ.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí DSST.

Ông Trần N không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ông Trần N 300.000 đồng tiền án phí DSST đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0003147 ngày 07/3/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Ninh sơn.

Án xử công khai, nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tống đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện Ninh Sơn;
- Chi cục THADS huyện Ninh Sơn;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Mỹ Kim