| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ CAO LÃNH**<br>**TỈNH ĐỒNG THÁP** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 150/2023/DS-ST
Ngày: 28/9/2023
V/v Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà và thuê quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà*: Bà Đoàn Thị Cẩm Hừng

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Huỳnh Văn Kiều

2. Ông Lê Quang Thanh.

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Nguyễn Ngọc Hà - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh tham gia phiên tòa:*** Bà Phan Thị Thanh Mến – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14, ngày 27 và ngày 28 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 34/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2023, về việc "*Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà và thuê quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 350/2023/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

- Ông Võ Lê M, sinh năm 1967;

- Bà Huỳnh Thị Kim N, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Số nhà 336, đường CĐ, Phường M2, Quận N1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Trần Đình H, sinh năm 1989, địa chỉ: Số nhà 22, đường NH, Phường H1, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và chị Trần Thị Kim Ch, sinh năm 1987, địa chỉ: Số nhà 17, đường TT, Khóm B, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19/9/2022).

*2. Bị đơn:* Bà Lê Thị M1, sinh năm 1958.

HKTT: Tổ 56, khóm MT, phường MP, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp

Tạm trú: Tổ 7, khóm TA, phường HT, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

*(Chị Trần Thị Kim Ch có đơn xin vắng mặt, ngày 14/9/2023, anh Trần Đình H, bà Lê Thị M1 có mặt, ngày 27/9/2023 anh Trần Đình H có mặt, bà Lê Thị M1 vắng mặt, ngày 28/9/2023 anh Hải, bà M1 vắng mặt)*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/9/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, anh Trần Đình H là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vợ chồng ông Võ Lê M và bà Huỳnh Thị Kim N có diện tích đất 80,4m$^2$ (đất là trồng cây lâu năm), thửa 3193, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường HT, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cập nhật đăng ký biến động trang IV ngày 26/01/2011, nhận chuyển nhượng từ hộ ông Huỳnh Ngọc H1.

Nguồn gốc phần đất nêu trên là của ông Võ Văn X (cha của ông M) nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Ngọc H1 vào năm 2009. Thời điểm nhận chuyển nhượng, ông X với ông H1 chỉ làm hợp đồng mua bán bằng giấy tay, chưa làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông X có cất một căn nhà cấp 4 để ở trong thời gian công tác tại C.

Khoảng đầu năm 2011, ông X tặng cho lại toàn bộ diện tích đất 80,4m$^2$ và căn nhà cấp 4 gắn liền trên đất cho vợ chồng ông M và bà N. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn đứng tên hộ ông H1 nên về mặt thủ tục thì ông M và bà N nhận chuyển nhượng từ hộ ông H1.

Do chưa có nhu cầu sử dụng nhà và đất nên từ năm 2011 đến năm 2017, vợ chồng ông M và bà N cho bà Lê Thị M1 thuê lại để ở *(có làm hợp đồng thuê).*

Từ năm 2018 đến nay, vợ chồng ông M và bà N vẫn cho bà M1 tiếp tục thuê nhà và đất để ở nhưng vì hoàn cảnh kinh tế của bà M1 khó khăn nên vợ chồng ông M và bà N cho bà M1 nợ tiền thuê nhà.

Ngày 14/4/2022, Ủy ban nhân dân thành phố C ban hành Quyết định số 210/QĐ-UBND thu hồi của vợ chồng ông M và bà N diện tích đất 16m$^2$ thuộc một phần thửa 3193 để thực hiện công trình Mở rộng đường Lê Văn Cử, phường HT. Như vậy, phần diện tích đất còn lại sau khi thu hồi của vợ chồng ông M và bà N là 64,4m$^2$.

Do phần đất bị thu hồi đã làm ảnh hưởng đến căn nhà nên vợ chồng ông M và bà N đã thông báo yêu cầu bà Lê Thị M1 trả lại căn nhà và diện tích đất gắn liền cho vợ chồng ông M và bà N để sửa chữa nhưng bà Lê Thị M1 không đồng ý vì bà M1 cho rằng nhà, đất này là của bà M1.

Vợ chồng ông M và bà N đã làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân phường HT yêu cầu hòa giải vận động bà M1 trả lại nhà, đất cho vợ chồng ông M và bà N nhưng kết quả không thành.

Ngoài căn nhà cấp 4 nêu trên thì trên đất không còn tài sản, vật kiến trúc nào khác. Nhà, đất của vợ chồng ông M và bà N hiện nay vẫn do bà M1 bao chiếm, sử dụng, ngoài bà M1 thì không còn ai khác sử dụng nhà, đất.

Nay ông M và bà N yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố C giải quyết các nội dung sau đây:

Yêu cầu bà M1 di dời toàn bộ đồ dùng, vật dụng sinh hoạt và tài sản không gắn liền với căn nhà để trả lại cho ông M và bà N căn nhà cấp 4 gắn liền diện tích đất 64,4m$^2$ (diện tích theo đo đạc thực tế là 58,1m$^2$) trong phạm vi các mốc C-D-E-F-G-H-C, đất ở tại đô thị thuộc thửa 3193, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường HT, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Yêu cầu bà M1 trả cho ông M, bà N số tiền thuê trong thời gian chậm trả nhà gắn liền diện tích đất thửa 3193 từ ngày 23/12/2018 đến ngày 23/9/2023, số tiền bà M1 phải trả do chậm trả lại tài sản tương đương giá tiền thuê được ký kết tại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất năm 2017 là 1.000.000 đồng/tháng, tổng cộng số tiền bà M1 phải trả cho ông M, bà N là 57.000.000đồng.

Do hợp đồng thuê nhà và thuê quyền sử dụng đất đã kết thúc nên nguyên đơn không yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê với bị đơn.

Ông M và bà N không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi quyền sử dụng diện tích đất 16m$^2$ thuộc một phần thửa 3193, nhà ở và vật kiến trúc trên đất để mở rộng đường Lê Văn Cử.

Ông M và bà N không có yêu cầu hay tranh chấp gì đối với ông Huỳnh Ngọc H1 cũng như hàng thừa kế của ông H1, nếu có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Về thời gian lưu cư: Nguyên đơn đồng ý cho bị đơn lưu cư trong thời gian 03 tháng từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Về hỗ trợ chi phí di dời: Không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời.

Đối với Sơ đồ đo đạc và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2023, nguyên đơn hoàn toàn thống nhất.

Đối với kết quả định giá tài sản: Nguyên đơn thống nhất giá tài sản do Hội đồng định giá đã định tại biên bản định giá ngày 22/6/2023, nguyên đơn không cung cấp giá nào khác và cũng không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp.

Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông M và bà N đang quản lý, không cầm cố, thế chấp cho cá nhân hay tổ chức tín dụng nào.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 14/9/2023, bị đơn bà Lê Thị M1 trình bày:*

Vào năm 2009, bà M1 có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Ngọc H1 diện tích đất 173,6m$^2$, thửa 349, tờ bản đồ 17, đất cây lâu năm, đất tọa lạc tại Phường HT, thành phố C, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Huỳnh Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Huỳnh H2, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 45 triệu đồng, bà M1 với ông H1 thỏa thuận bằng lời nói chưa lập hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản. Khi bà M1 nhận chuyển nhượng diện tích đất toàn bộ là hầm có chiều sâu 01m so với mặt đường. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng bà M1 có giao cho ông H1 nhiều lần tiền, ông H1 viết giấy xác nhận đã nhận đủ của bà M1 45 triệu đồng, tất cả tiền bà M1 đưa cho ông H1 là tiền của cá nhân bà M1. Sau khi bà M1 giao tiền lần đầu cho ông H1 thì ông H1 đã giao đất cho bà M1 quản lý, sử dụng, là vị trí đất có căn nhà bà M1 đang sinh sống, lúc đó

ông H1 nói chiều ngang và chiều dài theo đúng diện tích được cấp trong giấy chứng nhận, ông H1 có xác định mốc cụ thể. Sau khi ông H1 bàn giao đất thì bà M1 tiến hành bơm cát vàng để lấp hầm đã nhận chuyển nhượng từ ông H1, tổng cộng bà M1 đã bơm 180$m^3$ cát với giá 40.000đ/$m^3$, sau đó bà M1 tiến hành cuốn nền. Đến năm 2010, bà M1 cất nhà cấp 4 ở trên diện tích đất ngang 05m x dài khoảng 12m, giá cuốn nền và xây nhà tổng cộng các khoản là 100 triệu đồng, bà M1 thuê ông Tài (không nhớ rõ họ tên) xây dựng. Sau khi xây nhà xong, bà M1 đã sinh sống trong căn nhà từ năm 2010 cho đến nay. Ngoài bà M1 thì hiện nay không còn ai sinh sống trong căn nhà nêu trên. Toàn bộ tài sản vật dụng trong nhà đều là của bà M1.

Trước đây, bà M1 với ông Ba X (cha ruột của ông Võ Lê M) có quan hệ tình cảm với nhau, khi đó ông Ba X đang có vợ nên ông X có nói với bà M1 là bà M1 hãy giả vờ ký tên vào hợp đồng thuê đất và để Võ Lê M đứng tên người cho thuê đất để những người trong gia đình ông X khỏi quậy bà M1, có ông H1 với ông X sẽ không ai lấy đất bà M1 được. Những hợp đồng bà M1 ký hoàn toàn khác với các hợp đồng nguyên đơn cung cấp, các chữ ký trong hợp đồng nguyên đơn cung cấp không phải của bà M1. Năm 2016, bà M1 đã chấm dứt quan hệ tình cảm với ông X, lúc đó bà M1 đưa cho ông X 40 triệu đồng và 05 chỉ vàng 9999 để ông X làm giấy đất cho bà M1 và làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất lên thổ cư, ông X đưa các hợp đồng thuê đất cho bà M1 và bà M1 đã xé bỏ. Còn ông X sau khi nhận tiền không thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất cho bà M1.

Bà M1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Huỳnh Ngọc H1 nên chỉ biết có ông H1. Bà M1 không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với ông Huỳnh Ngọc H1 cũng như hàng thừa kế của ông H1 trong vụ án này, nếu có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Bà M1 không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 3193, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại Phường HT, thành phố C giữa ông Huỳnh Ngọc H1 với ông Võ Lê M, bà Huỳnh Thị Kim N và việc ông Võ Lê M, bà Huỳnh Thị Kim N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về thời gian lưu cư: Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà M1 yêu cầu được lưu cư trong thời hạn 05 năm.

Về chi phí hỗ trợ di dời: Không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với Sơ đồ đo đạc và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/4/2022 bà M1 thống nhất.

Đối với kết quả định giá: Bà M1 thống nhất giá tài sản do Hội đồng định giá đã định tại biên bản định giá ngày 22/6/2023, bà M1 không cung cấp giá nào khác và cũng không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, những người tham gia tố tụng và người tham gia tố tụng khác: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 của Bộ Luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ Luật tố

tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Những người tham gia tố tụng và người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ Điều 482, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 188 Luật đất đai năm 2013, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Lê Thị M1 di dời toàn bộ tài sản của bà M1 ra khỏi nhà để trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng diện tích đất 64,4m$^2$ (diện tích theo đo đạc thực tế là 58,1m$^2$) trong phạm vi các mốc C-D-E-F-G-H-C, đất ở tại đô thị thuộc thửa 3193, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường HT, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Nguyên đơn được quyền sử dụng toàn bộ căn nhà và phải trả lại giá trị căn nhà cho bà M1 theo giá đã được Hội đồng định giá định tại Biên bản định giá ngày 22/6/2023.

Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 57.000.000 đồng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về tố tụng:**

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn di dời đồ đạc, vật dụng và tài sản không gắn liền với căn nhà để trả lại cho nguyên đơn căn nhà cấp 4 gắn liền diện tích đất theo đo đạc thực tế là 58,1m$^2$ trong phạm vi các mốc C-D-E-F-G-H-C, đất ở tại đô thị thuộc thửa 3193, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường HT, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp mà nguyên đơn đã cho bị đơn thuê, yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê do chậm thực hiện việc trả tài sản thuê, ngoài ra nguyên đơn, bị đơn không có yêu cầu nào khác nên quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng thuê nhà và thuê quyền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn bà Lê Thị M1 và tài sản tranh chấp có địa chỉ tại Phường HT, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ đối với chị Trần Thị Kim Ch, bà Lê Thị M1 nhưng chị Chi vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin vắng mặt, bà Lê Thị M1 có mặt tại phiên tòa ngày 14/9/2023, được thông báo thời gian mở lại phiên tòa là vào lúc 08 giờ ngày 27/9/2023, được tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng từ chối nhận và vắng mặt tại phiên tòa ngày 27/9/2023 và phiên tòa ngày 28/9/2023, anh Trần Đình H có mặt tại phiên tòa ngày 14/9, 27/9 và vắng mặt tại phiên tòa ngày 28/9/2023 nên căn cứ quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

**[2] Về nội dung vụ án:**

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn di dời đồ đạc, vật dụng và tài sản không gắn liền với căn nhà để trả lại cho nguyên đơn căn nhà cấp 4 gắn liền diện tích đất thuộc thửa 3193, tờ bản đồ số 17:

Theo lời trình bày của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông Võ Lê M và bà Huỳnh Thị Kim N là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 80,4m$^2$, thuộc thửa đất 3193, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại Phường HT, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Nguồn gốc diện tích đất là vào năm 2009, ông Võ Văn X nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 80,4m$^2$ (đất cây lâu năm) từ hộ ông Huỳnh Ngọc H1 với giá chuyển nhượng là 45.000.000 đồng, hai bên chưa tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến năm 2010, ông X tặng cho lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 3193 nêu trên cho con là ông Võ Lê M và bà Huỳnh Thị Kim N nên hộ ông Huỳnh Ngọc H1 tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Lê M và bà Huỳnh Thị Kim N. Đến ngày 26/01/2011, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho ông M và bà N. Ngày 19/9/2011 cập nhật biến động do ông M chuyển mục đích sử dụng 80,4m$^2$ đất cây lâu năm thành 80,4m$^2$ đất ở tại đô thị. Vào năm 2022, Ủy ban nhân dân thành phố C ban hành Quyết định số 210/QĐ-UBND ngày 14/4/2022 về việc thu hồi 16m$^2$ đất thuộc một phần thửa 3193 nêu trên để thực hiện công trình mở rộng đường Lê Văn Cử, diện tích còn lại của thửa 3193 sau khi thu hồi là 64,4m$^2$, hiện nay diện tích đất đo đạc thực tế là 58,1m$^2$ trong phạm vi các mốc C-D-E-F-G-H-C theo sơ đồ đo đạc ngày 09/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Bà Lê Thị M1 cho rằng diện tích đất thửa 3193 nêu trên là thuộc quyền sử dụng đất của bà M1, đất có nguồn gốc do bà M1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Huỳnh Ngọc H1 với giá chuyển nhượng là 45.000.000 đồng, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng là của bà M1. Để chứng minh cho lời trình bày của mình, bà M1 cung cấp bản chính giấy xác nhận đề ngày 07/6/2009, phía nguyên đơn không phản đối giấy xác nhận do bà M1 cung cấp. Hội đồng xét xử xét thấy, bà M1 cho rằng bà M1 là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Huỳnh Ngọc H1 nhưng nội dung giấy xác nhận đề ngày 07/6/2009 do bà M1 cung cấp có nội dung ông Huỳnh Ngọc H1 xác nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 với ông Võ Văn S. Bà M1 xác định ông Võ Văn S trong giấy xác nhận đề ngày 07/6/2009 là ông Võ Văn X – cha của ông Võ Lê M. Do đó, có cơ sở xác định số tiền bà M1 giao cho ông H1 là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Ngọc H1 với ông Võ Văn X. Tại biên bản lấy lời khai ông X ngày 17/8/2023, ông X trình bày diện tích đất thửa 3193 là do ông X nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Ngọc H1, tiền chuyển nhượng đất cũng là của ông X. Mặt khác, khi ông Võ Lê M và bà Huỳnh Thị Kim N được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất thửa 3193 từ năm 2011, bà M1 không ngăn cản hay tranh chấp.

Căn cứ vào hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết vào các năm 2013, 2015, 2016, 2017 giữa bên cho thuê là Võ Lê M và Huỳnh Thị Kim N với bên thuê là bà Lê Thị M1 được công chứng tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh

Đồng Tháp thì bà Lê Thị M1 đã thừa nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Võ Lê M và bà Huỳnh Thị Kim N đối với thửa đất số 3193, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại Phường HT, thành phố C. Bà M1 không thừa nhận chữ ký trong các hợp đồng nêu trên là của bà M1 nhưng không yêu cầu giám định và bà M1 cũng xác định là không tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Võ Lê M, bà Huỳnh Thị Kim N nên lời trình bày của bà M1 về việc quyền sử dụng đất là của bà M1, nguồn gốc đất là do bà M1 nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Ngọc H1 là không có cơ sở để xem xét chấp nhận.

Xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đề ngày 22/12/2017 do nguyên đơn cung cấp đã được ký kết giữa bên cho thuê là ông Võ Lê M và bà Huỳnh Thị Kim N với bên thuê là bà Lê Thị M1, theo đó ông M và bà N cho bà Lê Thị M1 thuê quyền sử dụng diện tích đất 80,4m$^2$ (đất ở tại đô thị), thuộc thửa 3193, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại Phường HT, thành phố C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 452039 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 28/7/2010, cụ thể thời hạn thuê là 01 năm tính từ ngày 22/12/2017 đến ngày 22/12/2018, số tiền thuê mỗi tháng là 1.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, quyền sử dụng đất thuộc thửa 3193 nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Võ Lê M và bà Huỳnh Thị Kim N, theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2014 quy định "*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này*", theo quy định của pháp luật vừa viện dẫn thì ông M, bà N có quyền cho thuê quyền sử dụng đất đối với người khác, đây là quyền của người có quyền sử dụng đất. Về hình thức thì hợp đồng thuê của hai bên được lập thành văn bản và được công chứng theo quy định, như vậy đã tuân thủ về hình thức theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm b khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2014 và được hướng dẫn tại Điều 64 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Đối với căn nhà cấp 4 được xây dựng trên diện tích đất thửa 3193 do ông Võ Lê M và bà Huỳnh Thị Kim N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Nguyên đơn và bị đơn cùng xác định căn nhà được xây dựng vào năm 2010, hiện nay căn nhà chưa được cấp quyền sở hữu. Nguyên đơn xác định căn nhà là do ông Võ Văn X xây dựng, ông X tặng cho căn nhà và quyền sử dụng đất lại cho lại cho ông M và bà N nên căn nhà là của ông M và bà N. Bà M1 xác định căn nhà trên diện tích đất thửa 3193 là của bà M1, bà M1 là người thuê người bơm cát san lấp, cuốn nền và xây dựng nhà, nguồn tiền là của bà M1 bỏ ra. Ông Võ Văn X xác định ông X là người bỏ tiền ra để san lấp hầm, cuốn nền và xây dựng nhà, căn nhà và diện tích đất đã được ông X tặng cho lại cho ông M và bà N.

Đối với lời trình bày của bà Lê Thị M1 về việc bà M1 là người bỏ tiền ra thuê người bơm cát san lấp hầm, cuốn nền mua vật tư và xây dựng nhà. Bà M1 cung cấp bản chính hóa đơn bán hàng đề ngày 02/11/2009 của cửa hàng vật liệu xây dựng Trường Sơn tại địa chỉ 36, Hai Bà Trưng, P.2, TP.C; bản photo giấy xác nhận của La Văn Ch ngày 20/10/2009, nội dung xác nhận ông Ch có đổ cát cho bà M1 với số lượng 200mk, số tiền là 8.000.000đ; 01 biên nhận viết tay ngày

24/4/010 có nội dung ông T có nhận của bà M1 20.000.000đ tiền xây dựng nhà. Hội đồng xét xử nhận định, hóa đơn bán hàng của cửa hàng Trường Sơn chỉ là hóa đơn mua bán thông thường, không phải hóa đơn giá trị gia tăng nên không đủ cơ sở xác định có phải hóa đơn được xuất vào ngày 02/11/2009 hay không, vật tư xây dựng có phải để xây dựng căn nhà trên thửa đất 3193 hay không, cũng không có cơ sở xác định giấy xác nhận, biên nhận do bà M1 cung cấp có phải do chính người có tên trong giấy xác nhận, biên nhận viết hay không. Do bà M1 không cung cấp đầy đủ, cụ thể thông tin người làm chứng nên Tòa án đã tạm ngừng phiên tòa ngày 14/9/2023 để bà M1 có thời gian mời người làm chứng của bà M1 đến phiên tòa ngày 27/9/2023 cung cấp lời khai bảo vệ quyền lợi cho bà M1. Tuy nhiên, bà M1 từ chối nhận giấy triệu tập người làm chứng của Tòa án và tại phiên tòa ngày 27/9/2023, bà M1 cũng không mời được người làm chứng đến phiên tòa cho lời khai.

Tại công văn số 511/UBND-ĐCXD ngày 10/7/2023 của Ủy ban nhân dân Phường HT (Bút lục 109), Biên bản xác minh nguồn gốc và quá trình sử dụng nhà của bà Lê Thị M1 ngày 02/11/2022 (Bút lục 128) thì các hộ dân lớn tuổi cư trú tại khóm TA, phường HT cung cấp thông tin bà M1 là người đứng ra thuê người xây dựng căn nhà trên diện tích đất do ông Võ Lê M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sinh sống từ năm 2010 cho đến nay. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy, căn nhà được xây dựng sau khi ông Võ Văn X nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 3193 từ ông Huỳnh Ngọc H1, ông H1 đã bàn giao diện tích đất chuyển nhượng cho ông X từ năm 2009, nội dung xác minh của Ủy ban nhân dân Phường HT và thông tin do các hộ dân sinh sống tại khóm TA, phường HT cung cấp chỉ thể hiện được việc bà M1 là người đứng ra thuê người xây dựng nhà và sinh sống từ năm 2010 cho đến nay, không thể hiện được bà M1 là người bỏ tiền ra xây dựng nhà và căn nhà thuộc quyền sở hữu của bà M1.

Mặt khác, theo hợp đồng thuê nhà ngày 31/12/2011 do nguyên đơn cung cấp thể hiện bên cho thuê nhà là ông Võ Lê M (gọi tắt là bên A), bên thuê nhà là bà Lê Thị M1 (gọi tắt là bên B), nội dung hợp đồng là bên A đồng ý cho bên B thuê toàn bộ căn nhà trên thửa đất 3193, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại Phường HT, thành phố C với diện tích sử dụng bao gồm 80,4m$^2$, mục đích thuê là để ở và sinh hoạt, hợp đồng có chữ ký của đại diện bên B là bà Lê Thị M1. Bà M1 thừa nhận bà M1 có ký tên vào hợp đồng thuê nhưng lý do bà M1 ký tên vào hợp đồng là do bà M1 với ông X có quan hệ tình cảm trong khi ông X đã có vợ nên bà M1 bị ép ký hợp đồng thuê để gia đình ông X không gây chuyện với bà M1, bà M1 chỉ ký thuê quyền sử dụng đất chứ không phải ký thuê nhà. Tuy nhiên, lời trình bày của bà M1 không được nguyên đơn và ông X thừa nhận, bà M1 không có yêu cầu giám định chữ ký tại hợp đồng thuê nhà đề ngày 31/12/2011, bà M1 cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh việc ký hợp đồng thuê là do bị ép buộc. Như vậy, có cơ sở xác định bà M1 đã thừa nhận ông Võ Lê M và bà Huỳnh Thị Kim N là chủ sở hữu của căn nhà cấp 4 được xây dựng trên diện tích đất thửa 3193, việc ông M và bà N cho bà M1 thuê nhà và thuê quyền sử dụng đất là có thật. Tại khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 22/12/2017 thể hiện sau ngày 22/12/2018 bà M1 phải trả lại tài sản thuê cho ông

M, bà N. Tuy nhiên, đến hiện nay bà M1 vẫn chưa trả lại tài sản thuê cho ông M và bà N là vi phạm nghĩa vụ của bên thuê về việc trả lại tài sản thuê theo quy định tại Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả tiền trong thời gian chậm trả lại tài sản thuê với số tiền tương đương tiền thuê là 1.000.000 đồng/tháng từ ngày 23/12/2018 đến ngày 23/9/2023 với tổng số tiền là 57.000.000 đồng:

Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo quy định tại khoản 4 Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

*"4. Khi bên thuê chậm trả lại tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê, trả tiền thuê trong thời gian chậm trả và phải bồi thường thiệt hại; bên thuê phải trả tiền phạt vi phạm do chậm trả lại tài sản thuê, nếu có thỏa thuận".*

Do bà M1 chậm thực hiện việc trả lại tài sản thuê là căn nhà gắn liền diện tích đất thửa 3193, tờ bản đồ số 17 cho ông M, bà N nên phải trả tiền trong thời gian chậm trả lại tài sản.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn di dời đồ đạc, vật dụng và tài sản không gắn liền với căn nhà để trả lại cho nguyên đơn căn nhà gắn liền diện tích đất thuộc thửa 3193, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại Phường HT, thành phố C, diện tích đo đạc thực tế là 58,1m$^2$, trong phạm vi các mốc C-D-E-F-G-H-C theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố C và sơ đồ đo đạc ngày 09/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, yêu cầu bà M1 trả cho nguyên đơn số tiền 57.000.000 đồng là phù hợp và có căn cứ nên chấp nhận.

Các đương sự xác định hiện trạng nhà đất không thay đổi, không có đầu tư tôn tạo sửa chữa nhà nên không xem xét chi phí tôn tạo, sửa chữa.

[2.3] Về thời gian lưu cư, hỗ trợ chi phí di dời:

Về thời gian lưu cư: Hội đồng xét xử xét thấy, bà Lê Thị M1 hiện đã lớn tuổi, đang khó khăn về chỗ ở (không có chỗ ở khác) nên việc bà M1 được lưu cư để tìm chỗ ở mới là cần thiết, bà M1 yêu cầu được lưu cư thời hạn 05 năm là quá dài, không phù hợp và ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn nên không chấp nhận. Nguyên đơn tự nguyện cho bị đơn được lưu cư trong thời gian 03 tháng từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật là quá ngắn, chưa đảm bảo thời gian để bị đơn tìm chỗ ở khác. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn được lưu cư thời hạn 06 tháng từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật là phù hợp, đảm bảo bị đơn có thể tìm được chỗ ở khác.

Về hỗ trợ chi phí di dời: Nguyên đơn không tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho bị đơn, bị đơn không yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ chi phí di dời nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.4] Bà Lê Thị M1 trình bày có yêu cầu về số tiền bồi thường hỗ trợ nhà ở, vật kiến trúc trên diện tích đất bị thu hồi thuộc một phần thửa 3193, tờ bản đồ số 17, có yêu cầu nguyên đơn trả giá trị căn nhà trên diện tích đất thửa 3193. Bà

M1 đã được Hội đồng xét xử cũng như đại diện Viện kiểm sát giải thích rõ về việc bà M1 phải nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo đúng quy định. Tuy nhiên, bà M1 từ chối nhận thông báo yêu cầu nộp đơn khởi kiện của Tòa án và cũng không nộp đơn khởi kiện theo quy định nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu nêu trên của bà M1.

[3] Xét phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Lê Thị M1 di dời toàn bộ tài sản của bà M1 ra khỏi nhà để trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng diện tích đất 64,4m$^2$ (diện tích theo đo đạc thực tế là 58,1m$^2$) trong phạm vi các mốc C-D-E-F-G-H-C, đất ở tại đô thị thuộc thửa 3193, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường HT, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Nguyên đơn được quyền sử dụng toàn bộ căn nhà và phải trả lại giá trị căn nhà cho bà M1 theo giá đã được Hội đồng định giá định tại Biên bản định giá ngày 22/6/2023.

Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 57.000.000 đồng.

Từ nhận định nêu trên, có cơ sở chấp nhận phát biểu của đại diện Viện kiểm sát về việc buộc bà Lê Thị M1 di dời toàn bộ tài sản của bà M1 ra khỏi nhà để trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng diện tích đất 64,4m$^2$ (diện tích theo đo đạc thực tế là 58,1m$^2$) trong phạm vi các mốc C-D-E-F-G-H-C, đất ở tại đô thị thuộc thửa 3193, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường HT, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 57.000.000 đồng nên chấp nhận; không có cơ sở chấp nhận phát biểu của đại diện Viện kiểm sát về việc buộc nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại giá trị căn nhà cho bị đơn theo giá được Hội đồng định giá định tại Biên bản định giá ngày 22/6/2023 nên không chấp nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bà Lê Thị M1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 3.150.000 đồng. Bà M1 thuộc diện người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn, giảm án phí nộp cho Tòa án nên phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Bà Lê Thị M1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá với số tiền là 4.410.000 đồng (Bốn triệu bốn trăm mười nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 264, Điều 267 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 472, Điều 481, Điều 482, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 121, Điều 131 Luật nhà ở năm 2014; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban

thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Lê M và bà Huỳnh Thị Kim N về việc yêu cầu bà Lê Thị M1 di dời tất cả đồ đạc, vật dụng, tài sản không gắn liền với căn nhà của bà M1 ra khỏi căn nhà để trả lại cho ông Võ Lê M và bà Huỳnh Thị Kim N căn nhà cấp 4 gắn liền diện tích đất 64,4m$^2$ (diện tích theo đo đạc thực tế là 58,1m$^2$), đất ở tại đô thị trong phạm vi các mốc C-D-E-F-G-H-C thuộc thửa 3193, tờ bản đồ 17, đất tọa lạc tại Phường HT, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố C và sơ đồ đo đạc ngày 09/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Buộc bà Lê Thị M1 di dời tất cả đồ đạc, vật dụng, tài sản không gắn liền với căn nhà của bà M1 để trả lại cho ông Võ Lê M và bà Huỳnh Thị Kim N căn nhà cấp 4 gắn liền diện tích đất 64,4m$^2$ (diện tích theo đo đạc thực tế là 58,1m$^2$), đất ở tại đô thị trong phạm vi các mốc C-D-E-F-G-H-C thuộc thửa 3193, tờ bản đồ 17, đất tọa lạc tại Phường HT, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố C và sơ đồ đo đạc ngày 09/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Buộc bà Lê Thị M1 có nghĩa vụ phải trả cho ông Võ Lê M và bà Huỳnh Thị Kim N số tiền 57.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động quyết định thi hành án) hoặc 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, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Về thời gian lưu cư:

Về thời gian lưu cư: Bà Lê Thị M1 được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị M1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 3.150.000 đồng (Ba triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

Ông Võ Lê M và bà Huỳnh Thị Kim N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được nhận lại số tiền 1.475.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011970 ngày 17/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

4. Về chi phí tố tụng khác:

Bà Lê Thị M1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá với số tiền là 4.410.000 đồng (Bốn triệu bốn trăm mười nghìn đồng), nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong. Bà Lê Thị M1 có nghĩa vụ phải trả lại cho nguyên đơn chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá với số tiền là 4.410.000 đồng (Bốn

triệu bốn trăm mười nghìn đồng).

Ông Võ Lê M và bà Huỳnh Thị Kim N không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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, 7, 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;
- VKSND TPCL;
- Đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

**Đoàn Thị Cẩm Hừng**