TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số**:** 22/2018/DS-ST
Ngày: 07/5/2018
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê QSDĐ và nhà"

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

***-Thành phần Hội đồng xét xử gồm có*:**

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Quốc Tuấn

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông: Nguyễn Tống Nê

2. Ông: Nguyễn Văn Diệp

-***Thư ký phiên toà***: Bà Trần Thị Thanh Thúy - Thư ký Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Thị Ngọc Phấn – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre, xét xử sơ thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 137/2017/TLST – DS ngày 03 tháng 11 năm 2017 về "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2018/QĐST – DS ngày 28 tháng 03 năm 2018 giữa các đương sự.

1.Nguyên đơn: Anh Võ Minh T, sinh năm 1975.
Chị Nguyễn Kim L, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: ấp P, xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre

2. Bị đơn:

Ông: Trần Văn H, sinh năm 1964

Bà: Trần Thị Kim V, sinh năm 1967

Cùng địa chỉ: ấp P, xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre

(Hai bên đều có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/09/2017 và những lời khai tiếp theo nguyên đơn anh Võ Minh T và chị Nguyễn Kim L trình bày:

Vào ngày 29/04/2016 vợ chồng ông Trần Văn H và bà Trần Thị Kim V có lập hợp đồng thuê quyền sử dung đất của vợ chồng anh tại thửa đất số 134, tờ số 09, diện tích 847m^2, trên phần đất này có một căn nhà cấp 4, diện tích 70m^2 nhà có kết cấu nền lót gạch tàu, vách xây tường, mái lợp tole, thời gian thuê là 12 tháng, giá thuê là 5.000.000 đồng/ tháng, trả tiền thuê vào ngày 29 tây hàng tháng. Nhưng đến ngày 29/08/2017 đã quá hạn hợp đồng là 4 tháng, nhưng ông H và bà V chỉ có thanh toán số tiền thuê là 21.000.000 đồng, số tiền còn nợ lại 59.000.000 đồng, vợ chồng anh nhiều lần nhắc nhở ông H và bà V thanh toán đủ tiền thuê và trả lại quyền sử dụng đất và nhà, vì hợp đồng đã hết hạn, nhưng ông H vẫn không thực hiện đúng theo hợp đồng.

Nay vợ chồng anh yêu cầu ông H và bà V trả lại phần đất và nhà đã thuê và phần tiền thuê chưa thanh toán là 59.000.000 đồng.

Trong biên bản tự khai, hòa giải và biên bản họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 01/12/2017 và ngày 19/01/2018 và những lời khai tiếp theo ông Trần văn H và Trần Thị Kim V bị đơn trình bày:

Nguồn gốc đất và nhà là của vợ chồng ông bà, do con gái của của ông bà đi học ở nước Nhật không có tiền nên ông, bà lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng cầm cho vợ chồng anh T và chị L 60.000.000 đồng gốc với lãi suất 5%/ tháng. Như vậy hàng tháng vợ chồng ông, bà phải hoàn trả cho anh T 1.200.000 đồng, còn 1.300.000 đồng nhập vào vốn của 60.000.000 đồng cho đến mãn hợp đồng là 12 tháng. Như vậy ông, bà phải thanh toán cho vợ chồng anh T là 115.000.000 đồng, vì không có tiền nên vợ chồng anh T có kêu ông bà ký giấy thuê nhà, đất, mỗi tháng trả tiền thuê là 5.000.000 đồng (thật sự là tiền lãi) ông, bà đã hoàn trả được 21.000.000 đồng, như anh T đã trình bày ở trên. Thật sự số tiền này là nợ vay, nên vợ chồng ông, bà mới ký chuyển nhượng nhà và đất. Nay ông, bà xin vợ chồng anh T là vào tháng 02/2018 (âm lịch) ông, bà hoàn trả 60.000.000 đồng và đến tháng 5/2018 (âm lịch) vợ chồng ông, bà sẽ hoàn trả số tiền còn lại là 81.000.000 đồng (gồm tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 81.000.000 đồng + 59.000.000 đồng) ông, bà còn nợ lại tiền thuê nhà, đất.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, thư ký và người tham gia tố tụng đã tuân thủ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Áp dung các Điều 472,473,474,481, 500 BLDS năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Minh T và bà Nguyễn Kim L về việc yêu cầu ông Trần Văn H và bà Trần Thị Kim V phải trả số tiền thuê đất và tài sản khác gắn liền với đất tính đến ngày 29/8/2017 với số tiền còn nợ lại là 59.000.000 đồng, trả lại quyền sử dụng đất, nhà và tài sản gắn liền với đất cho Võ Minh T và bà Nguyễn Kim L.

Ghi nhận việc nguyên đơn đồng ý cho bị đơn được tiếp tục lưu cư trên phần đất trên là 03 tháng, kể từ ngày 07/5/2018 đến 07/8/2018 và trong thời gian này bị đơn không phải trả tiền cho phía nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Viện kiểm sát phát biểu về giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Anh Võ Minh T và chị Nguyễn Kim L có đơn khởi kiện vợ chồng ông Trần Văn H và bà Trần Thị Kim V tại Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre để giải quyết việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà, theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của BLTTDS thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

[2] Về quan hệ tranh chấp đây là vụ kiện "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà" giữa anh Võ Minh T và chị Nguyễn Kim L đối với ông Trần Văn H và bà Trần Thị Kim V.

[3] Theo các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

Phần đất tại thửa số 134, tờ số 09, diện tích 847m^2 trên phần đất này có 01 căn nhà diện tích 70m^2. Nguồn gốc trước đây là của vợ chồng ông Trần Văn H và bà Trần Thị Kim V, do cần tiền để cho con ông, bà đi nước Nhật, theo bà V trình bày vợ chồng bà vay của vợ chồng anh T số tiền 60.000.000 đồng, với lãi suất là 5%/ tháng, hàng tháng vợ chồng bà trả lãi cho vợ chồng anh T là 1.200.000đồng, còn 1.300.000 đồng nhập vào vốn của 60.000.000 đồng cho đến mãn hợp đồng là 12 tháng, như vậy vợ chồng ông, bà phải thanh toán cho vợ chồng anh T là

115.000.000 đồng, do không có tiền hoàn trả, nên anh T có yêu cầu vợ chồng bà ký giấy thuê nhà, đất, mỗi tháng phải trả tiền thuê là 5.000.000 đồng (thật sự đây là tiền lãi) và bà đã hoàn trả được 21.000.000 đồng. Nay vợ chồng bà xin vợ chồng anh T là vào tháng 2/2018 al ông bà sẽ hoàn trả 60.000.000 đồng, đến tháng 5/2018 al ông bà sẽ hoàn trả tiếp số tiền còn lại là 81.000.000 đồng.

Anh T cho rằng theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ký vào ngày 29/04/2016 ông H, bà V thuê với thời hạn là 12 tháng, số tiền thuê là 5.000.000 đồng/ tháng từ ngày 29/04/2016 đến 29/04/2017 là mãn hợp đồng, nhưng tính đến ngày 29/08/2017 đã quá 04 tháng, nhưng vợ ông H chỉ thanh toán 21.000.000 đồng, hiện còn lại 59.000.000 đồng. Nay vợ chồng anh chị yêu cầu ông H, bà V thực hiện hợp đồng là trả tiền thuê đất và nhà là 59.000.000 đồng và hoàn trả nhà, đất lại cho anh, chị.

[4] Qua lời nại của ông H và bà V cho rằng xuất phát từ hợp đồng vay tài sản do không có tiền thanh toán nên phần đất hiện nay ông, bà đang ở, ông, bà có hợp đồng thuê, không có việc chuyển nhượng phần đất này cho anh T và chị L, còn số tiền 5.000.000 đồng thật sự đây là tiền lãi. Lời nại của ông H và bà V không có gì để làm cơ sở cho việc chứng minh, trong khi đó anh T và chị L không thừa nhận và anh, chị có cung cấp phần đất thửa số 134, tờ số 09, diện tích 847m^2 trên phần đất này có 01 căn nhà diện tích 70m^2 trước đây là của vợ chồng ông H và bà V, nhưng cho đến ngày 25/11/2014 ông, bà đã làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng anh T và chị L và sau đó ông H và bà V tiếp tục làm hợp đồng thuê lại nhà và đất này ở với thời gian thuê là 12 tháng từ ngày 29/04/2016 cho đến ngày 29/04/2017 là mãn hợp đồng. Do thời gian hợp đồng thuê đã hết, nhưng vợ chồng ông H và bà V không thanh toán đủ tiền thuê , nên ngày 28/05/2017 vợ chồng ông H và bà V làm tờ cam kết đến ngày 18/07/2017 sẽ thanh toán số tiền thuê còn nợ lại và ký lại hợp đồng mới, nhưng vợ chồng ông H, bà V vẫn không thực hiện theo cam kết và ở cho đến ngày hôm nay.

[5] Xét hợp đồng thuê nhà và đất giữa vợ chồng anh T, chị L với vợ chồng ông H và bà V được lập thành văn bản và được hai bên thừa nhận, nên được xem là cơ sở pháp lý. Từ cơ sở này đã xác định được vợ chồng ông H và bà V thuê nhà và đất của vợ chồng anh T và chị L để ở nhưng không thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền thuê đầy đủ là vi phạm hợp đồng, vợ chồng anh T và chị L khởi kiện vợ chồng ông H và bà V vi phạm hợp đồng là có cơ sở, nên được chấp nhận. Vì vậy phải buộc vợ chồng ông H và bà V thực hiện hợp đồng trả cho vợ chồng anh T và chị L

số tiền thuê còn lại là 59.000.0000 đồng, đồng thời ông H và bà V còn phải di dời toàn bộ đồ sinh hoạt của gia đình ông , bà đi nơi khác để hoàn trả phần đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 847m^2 , tại thửa đất số 134, tờ số 09 , trên phần đất này có 01 căn nhà diện tích 70m^2 . Theo biên bản định giá tài sản của UBND huyện C, tỉnh Bến Tre cung cấp ngày 09/02/2018 , nhà ông H và bà V đang thuê của anh T và chị L có kết cấu như sau:

Nhà chính: khung cột bêtông cốt thép, tường xây tô, sơn nước có ngăn phòng, mái lợp tole tráng kẽm, nền gạch tàu, không trần.

Nhà tạm có kết cấu: cột gạch, nền gạch bông, mái lá, không vách.

Nhà vệ sinh có kết cấu: tường xây tô, mặt trong có ốp gạch ceramic, bên ngoài chưa tô, nền gạch bông, mái tole tráng kẽm.

Đất và nhà tọa lạc tại: ấp P, xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay, để tạo điều kiện cho vợ chồng ông H và bà V có thời gian di dời toàn bộ đồ sinh hoạt của gia đình ông, bà đi nơi khác, phía vợ chồng anh T và chị L đã tự nguyện và đồng ý cho vợ chồng ông H và bà V được tiếp tục ở trên phần đất và căn nhà này là 03 tháng, kể từa ngày 07/5/2018 cho đến ngày 07/5/2018. Trong thời gian này ông Trần Văn H và bà Trần Thị Kim V không phải trả tiền thuê nhà, đất cho vợ chồng anh Võ Minh T và chị Nguyễn Kim L. Sau ngày 07/5/2018 ông H và bà V di dời toàn bộ đồ sinh hoạt của gia đình ông, bà đi nơi khác để hoàn trả đất và nhà nêu trên cho anh T và chị L.

[6] Án phí DSST có giá ngạch, ông H và bà V nộp theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH -14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 472, 473, 474,481, 500 Bộ luật dân sự, Điều 27 luật Hôn nhân và gia đình, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH – 14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu đòi thực hiện hợp đồng thuê nhà, đất của anh Võ Minh T, chị Nguyễn Kim L đối với ông Trần Văn H và bà Trần Thị Kim V.

2/ Buộc ông Trần Văn H và bà Trần Thị Kim V phải có trách nhiệm trả cho anh Võ Minh T và chị Nguyễn Kim L số tiền thuê nhà và đất tính từ ngày 29/04/2016 đến 29/8/2017 là 59.000.000 đồng (Năm mươi chín triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, khi có đơn yêu cầu thi hành án của anh T và chị L, nếu ông H và bà V chưa hoàn trả số tiền trên thì hàng tháng ông H và bà V còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong.

Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng anh Võ Minh T và chị Nguyễn Kim L đồng ý cho vợ chồng ông Trần Văn H và Trần Thị Kim V được tiếp tục ở trên phần đất và căn nhà này là 03 tháng. Kể từ ngày 07/5/2018 cho đến 07/8/2018. Trong thời gian này ông Trần Văn H và bà Trần Thị Kim V không phải trả tiền thuê nhà và đất cho vợ chồng anh Võ Minh T và chị Nguyễn Kim L.

Sau ngày 07/8/2018 vợ chồng ông Trần Văn H và bà Trần Thị Kim V phải di dời toàn bộ đồ sinh hoạt của gia đình ông, bà đi nơi khác để hoàn trả lại nhà và đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng anh Võ Minh T và Nguyễn Kim L.

Cụ thể: phần đất tại thửa số 134, tờ bản đồ số 09, diện tích 847m^2 , trên phần đất này có có căn nhà khoản 70m^2 nhà có kết cấu như sau:

Nhà Chính: có kết cấu khung bê tông cốt thép, tường xây tô, sơn nước, có ngăn phòng, mái lợp tole tráng kẽm, nền gạch tàu, không trần.

Nhà tạm: có kết cấu cột gạch, nền gạch bông, mái lá, không vách.

Nhà vệ sinh: có kết cấu tường xây tô, mặt trong có ốp gạch ceramic, bên ngoài chưa tô, nền gạch bông, mái tole tráng kẽm.

Đất và nhà tọa lạc: ấp P, xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3/ Án phí DSST ông Trần Văn H và bà Trần Thị Kim V liên đới nộp 300.000 đồng.

Hoàn trả 1.775.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho anh Trần Minh T và chị Nguyễn Kim L theo các biên lai thu số 0012722 và 0012723 cùng ngày 31/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

Hai bên đương sự được quyền kháng cáo trong 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 6,7, 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 T. Bến Tre;***
- ***VKS H. Châu Thành;***
- ***THADS huyện C;***
- ***Các đương sự;***
- ***Lưu.***

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Quốc Tuấn