TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH CỬU
TỈNH ĐỒNG NAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 44/2023/DS-ST
Ngày: 07-8- 2023
V/v: "Tranh chấp về hợp đồng thuê QSD đất và tài sản trên đất, Hủy hợp đồng chuyển nhượng mặt bằng và kiện đòi tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH CỬU – TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Trung Chiến.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Ngọc Cúc

Bà Hoàng Thị Hồng Quyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Quyết Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu tham gia phiên tòa: Bà Thái Thị Lan Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 116/2022/TLST-DS ngày 26/10/2022 về việc: *"Tranh chấp về hợp đồng thuê QSD đất và tài sản trên đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng mặt bằng và kiện đòi tài sản".* Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2023/QĐXXST-DS ngày 16/6/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 525/2023/ QĐST- DS ngày 14/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu giữa:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1957.

Địa chỉ: tổ 5, ấp 5, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Ngô Văn H, sinh năm 1983;

Địa chỉ: tổ 2, KP 4, phường T, TP.B, tỉnh Đồng Nai.

Nơi cư trú: KP3, phường T, TP.B, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đào Văn V, sinh năm 1982

2. Bà Đào Thị N, sinh năm 1983.

Trú tại: tổ 5, ấp 5, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Nguyễn Thị Ánh H1, sinh năm 1982.

Địa chỉ: tổ 2, KP 4, phường T, TP.B, tỉnh Đồng Nai.

Nơi cư trú: KP3, phường T, TP.B, tỉnh Đồng Nai.

(bà T, ông V, bà N có đơn xin vắng mặt, ông H, bà H1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/10/2022 và lời khai của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:**

Vào ngày 25/6/2020 bà có cho ông Ngô Văn H thuê một phần diện tích đất có ki ốt trên đất có diện tích là 22,94m^2 thuộc một phần thửa đất số 202, tờ bản đồ số 29 xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. Hai bên ký hợp đồng thuê tại văn phòng công chứng Thạnh Phú được công chứng số: 1351 quyển số: 01/2020/TP-SCC/HĐGD ngày 25/6/2020. Hai bên thỏa thuận thuê với giá 5.000.000 đồng/tháng thời hạn thuê là 10 năm và thỏa thuận không được cho người khác thuê lại nếu không được bên kia đồng ý bằng văn bản, nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê, ông Ngô Văn H đã tự ý chuyển nhượng mặt bằng cho ông Đào Văn V với giá 160.000.000 đồng. Ông H đã vi phạm vào Điều 6 của hợp đồng thuê.

Vì vậy nay bà làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà với ông Ngô Văn H có diện tích là 22,94m^2 thuộc một phần thửa đất số 202, tờ bản đồ số 29 xã Thạnh Phú.

Đề nghị Tòa tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng mặt bằng giữa ông Ngô Văn Hùng và ông Đào Văn Văn ký ngày 10/10/2022.

Buộc ông Đào Văn V phải có trách nhiệm trả lại cho bà phần diện tích đất có ki ốt với diện tích là 22,94m^2.

Về chi phí tố tụng, bà T tự nguyện chịu, nên đề nghị Tòa án không xem xét.

*** Bị đơn ông Ngô Văn H không có lời khai tại tòa:**

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ánh H1 vợ ông H trình bày:**

Vợ chồng bà thuê mặt bằng của bà T và ông bà đã sửa sang lại và ông bà sang lại phần sửa chữa cho ông V. Nay tại tòa bà T đề nghị Tòa án hủy hợp đồng thuê thì bà nhất trí với việc hủy hợp đồng thuê giữa vợ chồng bà với bà T, nhưng bà sẽ tháo dỡ những phần bà đã làm thêm hoặc sẽ thỏa thuận sau với bà T. Còn đối với việc chuyển nhượng cho ông Đào Văn V nay bà cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng này, bà sẽ đồng ý trả lại cho ông V số tiền vợ chồng bà đã nhận của ông V là 100.000.000 đồng, đề nghị ông V dọn ra khỏi nhà để trả lại mặt bằng cho vợ chồng bà.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn V và bà Đào Thị N trình bày:**

Nay bà T đang kiện ông H yêu cầu hủy hợp đồng thuê ki ốt và quyền sử dụng đất thì ông, bà không có ý kiến gì. Đối với hợp đồng chuyển nhượng mặt bằng giữa ông H với vợ chồng ông, bà thì ông, bà cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của bà T, nhưng ông không đồng ý với ý kiến trình bày của bà H1 cho rằng ông H sẽ trả cho ông 100.000.000 đồng mà yêu cầu phải trả đủ 160.000.000 đồng, nhưng hiện tại ông, bà không yêu cầu đòi lại số tiền này, nếu sau này ông bà yêu cầu thì sẽ khởi kiện sau bằng vụ kiện khác.

*** Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa:** Về thẩm quyền giải quyết, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu giải quyết là đúng thẩm quyền; Về xác định tư cách tố tụng là đúng; Thời hạn giải quyết đúng quy định; Hồ sơ gửi viện kiểm sát đúng quy định; Thủ tục tống đạt cho đương sự đúng quy định; Xác minh thu thập tài liệu chứng cứ đúng quy định; việc vắng mặt của ông Hùng gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án, nên đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục tiến hành xét xử khi đã đủ thủ tục theo quy định; Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hủy hợp đồng thuê QSD đất và tài sản trên đất giữa bà Nguyễn Thị T với ông Ngô Văn H và hủy hợp đồng chuyển nhượng mặt bằng giữa ông Ngô Văn H với ông Đào Văn V, buộc ông Đào Văn V phải có trách nhiệm trả lại cho bà T phần diện tích đất cũng như ki ốt (tài sản trên đất) nêu trên.

Về án phí ông H phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

1.1]. Áp dụng Điều 26; 35; 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định căn cứ vào nơi có bất động sản là UBND xã Thạnh Phú, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu.

1.2]. Ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị Ánh H1 được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, bà Nguyễn Thị T, ông Đào Văn V và bà Đào Thị N có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1, điểm b, khoản 2, Điều 227, 238 Bộ luật tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt ông H, bà H1, bà T, bà N và ông V.

1.3]. Về tư cách đương sự bà T trình bày đây là tài sản riêng của bà, nên bà cho vợ chồng ông H thuê và ông H tự ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, không còn ai khác liên quan đến vụ án, nên đề nghị Tòa án không đưa thêm ai khác vào liên quan. Ông V, bà N xác định chỉ có ông bà bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng mặt bằng

không còn ai khác liên quan đến số tiền ông bà bỏ ra, nên đề nghị Tòa án không xác định thêm ai khác vào làm người liên quan.

1.4]. Căn cứ vào Điều 85; 86 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định về đại diện theo ủy quyền, ông Đào Văn V có giấy ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Đào Thị N ngày 12/12/2022 nhưng không được công chứng hợp lệ nên không được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

2.1]. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng thuê QSD đất (có ki ốt) trên đất giữa bà Nguyễn Thị T với ông Ngô Văn H, được bà Nguyễn Thị Ánh H1 vợ ông H xác nhận, nên xác định quan hệ là *"Tranh chấp về thuê QSD đất và tài sản trên đất"*.

2.2]. Đối với yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng mặt bằng đất giữa ông Ngô Văn H với ông Đào Văn V được bà H1, vợ ông H và ông V thừa nhận và đồng ý hủy, nên xác định quan hệ tranh chấp là *"Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng mặt bằng"*.

2.3]. Đối với yêu cầu Tòa án buộc ông V phải trả lại tài sản do nhận chuyển nhượng mặt bằng từ ông H, nên xác định quan hệ tranh chấp là "*Kiện đòi tài sản"*.

2.4]. Đối với Yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng mặt bằng và kiện đòi tài sản của bà Nguyễn Thị T được bà Nguyễn Thị Ánh H1, ông Đào Văn V và bà Đào Thị N thừa nhận, nên việc thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, chuyển nhượng mặt bằng. Hiện tại ông V và bà N đang quản lý tài sản tranh chấp này là có thật.

2.5]. Ông Ngô Văn H đã được tòa án triệu tập hợp lệ hai lần, để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của ông H nên Tòa án đã niêm yết theo quy định, nhưng ông H vẫn vắng mặt, mặc dù vợ ông H có mặt. Đây coi như ông H tự tước bỏ quyền trình bày và cung cấp chứng cứ của mình tại Tòa án.

2.6]. Đối với lời trình bày của bà Nguyễn Thị T về việc bà thỏa thuận cho ông Ngô Văn H thuê đất trên đất có 01 ki ốt (tài sản trên đất), khi cho thuê có làm hợp đồng thuê được Văn phòng công chứng Thạnh Phú công chứng. Trong hợp đồng đã thỏa thuận và ghi rõ tại Điều 6 của hợp đồng là không được cho thuê lại nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê, sau khi thuê ông H sửa chữa thêm và tự ý chuyển nhượng mặt bằng cho ông Đào Văn V mà bà T không hay biết. Xét thấy lời trình bày của bà T phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được bà Nguyễn Thị Ánh H1 vợ ông H đồng ý hủy nên có cơ sở để xem xét chấp nhận.

2.7]. Đối với lời trình bày của bà Nguyễn Thị T đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng mặt bằng giữa ông Ngô Văn H với ông Đào Văn V. Vì ông H tự ý chuyển nhượng mặt bằng này đã xâm phạm vào quyền lợi của bà. Ông H chuyển nhượng lại cho ông V có làm hợp đồng chuyển nhượng mặt bằng nhưng bà không hay biết việc chuyển nhượng này. Xét thấy lời trình bày của bà T về yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng mặt bằng giữa ông Ngô Văn H với ông Đào Văn V

được lập ngày 10/10/2022 là phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng này được bà Nguyễn Thị Ánh H1 và ông Đào Văn V đồng ý hủy nên có cơ sở chấp nhận.

2.8]. Đối với yêu cầu kiện đòi tài sản của bà Nguyễn Thị T về việc bà cho rằng tài sản đang tranh chấp này là đang do ông Đào Văn V và bà Đào Thị N nhận chuyển nhượng của ông H và đang quản lý sử dụng. Vì vậy bà đề nghị ông Đào Văn V phải có trách nhiệm trả lại tài sản này cho bà T. Xét thấy yêu cầu của bà Nguyễn Thị T là phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được ông Đào Văn V và bà Đào Thị N đồng ý trả nên có cơ sở chấp nhận.

2.9]. Đối với lời trình bày của bà Nguyễn Thị Ánh H1 cho rằng vợ chồng bà thuê quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T trên đất có 01 kiot, sau khi thuê đất nên vợ chồng bà đã sửa chữa lại và sang nhượng lại mặt bằng cho ông V, nay bà chuyển nhượng cho ông V là chuyển nhượng phần vợ chồng bà sửa chữa làm thêm. Nay tại Tòa bà đồng ý với yêu cầu của bà T về việc Tòa án hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với ông Ngô Văn H, đồng ý với yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng mặt bằng giữa ông Ngô Văn H với ông Đào Văn V. Đây là sự tự nguyện của bà H nên được ghi nhận.

2.10]. Nay tại Tòa bà đồng ý trả lại cho ông V số tiền 100.000.000 đồng mà bà đã nhận nếu ông V yêu cầu, chứ không đồng ý trả lại 160.000.000 đồng. Xét thấy đối với số tiền này các đương sự không ai yêu cầu Tòa giải quyết, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết trong vụ án này.

2.11]. Đối với lời trình bày của ông Đào Văn V và bà Đào Thị N đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Thị T là hủy hợp đồng thuê QSD đất và tài sản trên đất giữa bà T với ông H và không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng mặt giữa ông Ngô Văn H với ông Đào Văn V thì ông, bà cũng đồng ý, nay bà T đề nghị ông trả lại cho bà T mặt bằng thì ông, bà cũng đồng ý. Đây là sự tự nguyện của đương sự nên được ghi nhận.

2.12]. Đối với việc hủy hợp đồng chuyển nhượng mặt bằng giữa ông V với ông H có liên quan đến số tiền chuyển nhượng. Nay tại Tòa ông không yêu cầu Tòa án giải quyết mà để ông tự giải quyết, nếu không thể giải quyết được thì ông sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác, khi có yêu cầu. Xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự nên được ghi nhận.

2.13]. Từ những phân tích trên. Xét thấy yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng mặt bằng và kiện đòi tài sản giữa bà Nguyễn Thị T với ông Ngô Văn H và ông Đào Văn V là có có cơ sở chấp nhận.

3]. Về chi phí tố tụng: Bà T tự nguyện chịu chi phí tố tụng nên Hội đồng xét xử không tiếp tục đặt ra để xem xét.

4]. Về án phí: Do yêu cầu của bà Nguyễn Thị T được chấp nhận, nên buộc ông Ngô Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng về Yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. 300.000 đồng về

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng mặt bằng và 300.000.000 đồng về Kiện đòi tài sản.

Do bà Nguyễn Thị T là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí và tạm ứng án phí, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

5]. Xét quan điểm của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ các Điều 26; 35; 39; 147; 157, 165, 227, 238; 269; 271; 273; 278; 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 472; 473; 474; 476; 482 Bộ luật dân sự năm 2005. 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.

2. Tuyên xử:

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê QSD đất và tài sản trên đất, Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng mặt bằng và Kiện đòi tài sản"* giữa bà Nguyễn Thị T với ông Ngô Văn H và người liên quan là ông Đào Văn V.

- Tuyên *"Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất"* giữa bà Nguyễn Thị T với ông Ngô Văn H tại hợp đồng thuê số: 1351 quyển số: 01-2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/6/2020 được Văn phòng công chứng Thạnh Phú công chứng.

- Tuyên "Hủy hợp đồng chuyển nhượng mặt bằng và tài sản trên đất" giữa ông Ngô Văn H với ông Đào Văn V được ký kết ngày 10/10/2022.

- Buộc ông Đào Văn V và bà Đào Thị N phải có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị T phần diện tích đất có kiot mà bà T cho ông H thuê nằm trên một phần thửa đất số 202 tờ bản đồ số 29 xã Thạnh Phú.

3. Về án phí: Buộc ông Ngô Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng về Yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. 300.000 đồng về Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng mặt bằng và 300.000 đồng về kiện đòi tài sản. Tổng cộng là 900.000 đồng.

4. các đương sự được quyền kháng có trong hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc tống đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:
- VKSND H.Vĩnh Cửu;
- VKSND tỉnh ĐN;

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

- TAND tỉnh ĐN;
- THADS H. Vĩnh Cửu;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP

Lưu Trung Chiến