

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN MỸ XUYỀN
TỈNH SÓC TRĂNG
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 10/2024/DS-ST

Ngày: 02/02/2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ XUYỀN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Thị Dương Hải

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn H Phụng

Ông Huỳnh Văn Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Tiểu Loan – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Tài – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 08 tháng 01 năm 2024 và ngày 02 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện M, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 93/2023/TLST-DS, ngày 14 tháng 3 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 357/2023/QĐXXST-DS, ngày 01/12/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Bạch Đ, sinh năm 1965 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 158A K, khóm 2, pH1 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số 18 K, khóm 6, pH1 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Trịnh S và bà Lý Thị P.

Cùng Địa chỉ: Ấp H, xã T huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trịnh S:

+ Ông Trịnh H sinh năm 1984;

+ Ông Trịnh Bé H1, sinh năm 1986.

Cùng ngụ ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

+ Ông Trịnh S, sinh năm 1979;

+ Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1982

Cùng ngụ ấp N, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/9/2022 cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Huỳnh Bạch Đ trình bày:*

Vào ngày 14/6/2021 ông Đ có cho vợ chồng ông S, bà P thuê 01 căn cấp 4 nhà gắn liền với đất tại thửa 52, diện tích 712,1m² tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Giá thuê 9.000.000đồng/tháng, thời hạn thuê 6 tháng. Sau khi thuê thì ông S, bà P chỉ đóng tiền nhà được 27.000.000 đồng, số còn lại không thanh toán và kéo dài cho tới nay. Ngoài ra căn nhà và đất nêu trên là trước đây ông đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông S, đã làm thủ tục xong và ông cho ông S thuê lại. Nay ông Đ yêu cầu ông S hoàn trả cho ông Đ số tiền thuê nhà còn nợ tạm tính là 108.000.000đồng và yêu cầu ông S, bà P hoàn trả lại toàn bộ căn nhà gắn liền với đất đã thuê cho ông Đ.

Tại phiên tòa ông Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bà P hoàn trả số tiền còn nợ tiền thuê nhà là 108.000.000 đồng. Ngoài ra ông Đ thống nhất hỗ trợ cho bà P số tiền 300.000.000 đồng để bà P di dời trả nhà đất lại cho ông Đ.

- ***Bị đơn bà Lý Thị P trình bày:*** Trước đây ông S có chuyển nhượng nhà và đất tại thửa 52, diện tích 712,1m² tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông Đ, hai bên đã làm thủ tục sang tên xong. Sau đó ông Đ cho bà P thuê lại với giá thuê 9.000.000đồng/tháng, thời hạn thuê 6 tháng. Sau khi thuê thì ông S, bà P chỉ đóng tiền nhà được 27.000.000đồng, số còn lại không thanh toán và kéo dài cho tới nay. Nay ông S đã chết, bà P có ý kiến là do hoàn cảnh khó khăn nên yêu cầu ông Đ hỗ trợ cho bà P số tiền di dời nhà là 300.000.000đồng.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/11/2023 ông Trịnh H và ông Trịnh S, bà Trịnh Thị H đều trình bày:* Ông H và ông S, bà H là con của ông S và bà P, đối với tranh chấp giữa ông Đ và ông S, bà P thì ông H và ông S không có ý kiến gì và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* *Tại phiên tòa kiểm sát viên phát biểu về đường lối giải quyết vụ án là* đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà P và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S phải giao lại cho ông Đ phần đất và tài sản gắn liền với đất đã chuyển nhượng tại thửa số 52, diện tích 712,1m² tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông Đ. Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Đ thống nhất hỗ trợ cho bà P và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S số tiền là 300.000.000đồng. Đối với việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

- ***Về thủ tục tố tụng:*** Các đương sự ông Trịnh H, Trịnh S đã có đơn xin xét xử vắng mặt, riêng ông Trịnh Bé H1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai

nhưng vẫn vắng mặt không lý do, vì vậy căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên theo quy định pháp luật.

Về nội dung:

Tại phiên toà nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện về số tiền thuê nhà 108.000.000đồng, không yêu cầu bà P hoàn trả số tiền thuê nhà còn nợ, chỉ yêu cầu bà P và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S là ông Trịnh H, ông Trịnh Bé H1, ông Trịnh S, bà Trịnh Thị H có trách nhiệm hoàn trả lại phần đất cùng tài sản gắn liền với đất nêu trên cho ông Đ. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, vì vậy căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự HĐXX chấp nhận việc thay đổi này của nguyên đơn.

[1] *Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải có trách nhiệm thanh giao trả lại tài sản là căn nhà gắn liền với đất ,Hội đồng xét xử xét thấy:*

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất và tài sản trên đất thì thấy:

Phần tài sản đang tranh chấp là phần đất tại thửa số 52, tờ bản đồ số 03 diện tích 712,1m² tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất bà Danh Thị Đ và thửa 56 có số đo 48,1m.

- Hướng tây giáp đất bà Võ Thị C và ông Năm Mạnh TH1 có số đo 56,93m.

- Hướng nam giáp đất ông Văn Mạnh TH1 có số đo 21,7m.

- Hướng bắc giáp đất ông Sơn Đ có số đo 08m.

Hiện trạng trên đất có 01 căn nhà của bà P cụ thể:

+ Nhà trước diện tích 4,8m x 13,5m có kết cấu: Nền lót gạch men, cột bê tông cốt thép, vách tường 10, la phòng thạch cao 5), đỡ mái gỗ, mái lợp tol sóng vuông.

Hiện trạng trên đất có 01 căn nhà cụ thể:

+ Nhà trước diện tích 4,8m x 13,5m có kết cấu: Nền lót gạch men, cột bê tông cốt thép, vách tường 10, la phòng thạch cao 5), đỡ mái gỗ, mái lợp tol sóng vuông.

+ Nhà sau: Diện tích 5,6m x 10,6m, kết cấu nền lót gạch men, cột bê tông cốt thép, vách tường 10, đỡ mái gỗ, mái tol xi măng.

+ Sân: Láng xi măng, lát đá 4,6, diện tích (6,1m x 8m) +(11,6m x 32m) + (4,1m x 2m) +(4,6m x 3m).

+ Hàng rào: Trụ cột bê tông cốt thép đúc sẵn, tường xây gạch 10, diện tích: (7,2m x 1,45m) .

+ Mái che: Diện tích (1,6m x 3,6m) +(4,8m x 1,6m) + (2,6m x 5,6m). Đỡ mái thép hộp, mái lợp tol sóng vuông.

+ Mái che: Diện tích (4,1m x 2m) + (8,5 x 3,1). Nền lót gạch men, đỡ mái thép hộp, mái lợp tol sóng vuông.

+ Nhà vệ sinh: Diện tích (2,2m x 1,8m) tường gạch, mái Tol, xi bết, nền lót gạch men.

+ Khối xây gạch ống: (4,6m x 2m x 0,1m) + (3m x 2,5m x 0,1m) + (3m x 2,5m x 0,1m) Cột bê tông đúc sẵn 10 x 10: (6m x 2,5m) + (1m x 3m).

+ Về cây trồng trên đất: Vú Sữa: 10 cây loại A; 01 cây loại B; 01 cây loại C. Cây Đu đủ: 01 cây loại A; Dừa: 11 cây loại A, 01 cây loại B, 03 cây loại C; Mận: 01 cây loại A. Nhàu: 04 cây loại A. Cây Điệp: đường kính gốc 40 cm², cao 07m, số lượng 01 cây; đường kính gốc 30cm², cao 07m, 01 cây. Chuối: 03 cây loại A, 05 cây loại B. Mít: cao 1,5m. Thanh Long 01 trụ loại B. Cây Tra đường kính 15cm, cao 06m, 01 cây. Ổt cáo 01,5m. Sả 03m².

[2] Xét thấy: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn hoàn trả lại tài sản là căn nhà gắn liền với đất mà hiện bị đơn đang quản lý sử dụng, phía bị đơn bà P cũng thừa nhận hiện nay bà đang sử dụng phần đất và tài sản gắn liền với đất mà trước đây bà đã chuyển nhượng cho ông Đ. Căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định về những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử công nhận đây là sự thật.

[3] HĐXX xét thấy trước đây giữa ông Đ và ông Trịnh S, bà Lý Thị P đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa 52, diện tích 712,1m² tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông Đ, hai bên đã làm thủ tục sang tên xong. Sau đó ông Đ cho ông S và bà P thuê lại với giá 9.000.000đồng/tháng, thời hạn thuê 6 tháng. Sau khi thuê thì ông S, bà P chỉ đóng tiền nhà được 27.000.000 đồng, số còn lại không thanh toán và kéo dài cho tới nay. Vì vậy ông Đ khởi kiện yêu cầu ông S, bà P thanh toán số tiền là 108.000.000đồng và yêu cầu bà P và các con chung của ông S, bà P hoàn trả lại phần đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Đ. Tại phiên toà nguyên đơn xin thay đổi lại một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền thuê nhà 108.000.000 đồng, không yêu cầu bà P hoàn trả số tiền thuê nhà còn nợ, chỉ yêu cầu bà P và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S là ông Trịnh H, ông Trịnh Bé H1, ông Trịnh S, bà Trịnh Thị H có trách nhiệm hoàn trả lại phần đất cùng tài sản gắn liền với đất nêu trên cho ông Đ.

HĐXX xét thấy: Sau khi Toà án thụ lý vụ án thì ông S đã chết, tại phiên toà bà P trình bày là trước đây chồng bà là ông Trịnh S có chuyển nhượng cho ông Đ phần nhà và đất tại thửa số 52, tích 712,1m² tọa lạc tại ấp Hoà Khanh, xã Thạnh Quới, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, sau đó vợ chồng bà có thuê lại căn nhà và đất để ở và hiện có nợ tiền thuê nhà của ông Đ như ông Đ trình bày. Nhưng trước đây bà có trình bày là vợ chồng bà có vay tiền của ông Đ vốn là 200.000.000đồng, lãi suất 4,5%/tháng. Lý do bà trình bày như vậy là do khi đó bà không đồng ý chuyển nhượng cho ông Đ. Nay bà xác định lại là vợ chồng bà đã chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho ông Đ chứ không phải là vay tiền rồi sang tên đất cho ông Đ. Nay bà có ý kiến là do hoàn cảnh khó khăn nên yêu cầu ông Đ không đòi tiền thuê nhà và hỗ trợ cho bà P số tiền di dời nhà là 300.000.000 đồng. Phía ông Đ cũng thống nhất sẽ hỗ trợ cho bà P số tiền 300.000.000 đồng để bà P di dời trả nhà đất lại cho ông Đ.

[4] Xét thấy, tại phiên toà bị đơn đã thừa nhận vợ chồng bà có chuyển nhượng nhà đất cho ông Đ. Vì vậy HĐXX xác định ông S, bà P đã chuyển nhượng cho ông Đ diện tích nhà và đất nêu trên, sau đó ông Đ cho ông S, bà P thuê lại. Tại phiên toà các đương sự thoả thuận bà P thống nhất giao trả tài sản là nhà và đất cho ông Đ, ông Đ hỗ trợ bà P và những người kế thừa quyền và nghĩa

vụ của ông S số tiền 300.000.000 đồng. Việc thoả thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện không trái quy định của pháp luật, vì vậy HĐXX cần ghi nhận sự thoả thuận này của các đương sự và buộc bà P cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S là ông Trịnh H, ông Trịnh Bé H1, ông Trịnh S, bà Trịnh Thị H có trách nhiệm hoàn trả lại phần đất cùng tài sản gắn liền với đất nêu trên cho ông Đ, phía ông Đ có trách nhiệm giao cho bà P và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trịnh S là ông H, ông S, bà H, ông H1 số tiền là 300.000.000 đồng là phù hợp và đúng quy định của pháp luật.

Về chi phí định giá tài sản: Vì yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản số tiền là 10.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền chi phí định giá vì vậy bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng phải nộp để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[5] *Về án phí*: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn ông S, bà P phải chịu án phí. Tuy nhiên căn cứ Khoản 1 Điều 12, Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 thì ông S và bà P là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn án phí, hiện ông S đã chết nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S và bà P cũng được miễn án phí theo quy định. Do yêu cầu ông Đ được chấp nhận nên ông Đ không phải chịu án phí.

[6] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Toàn bộ quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên đã nêu là có căn cứ và phù hợp với những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, đánh giá tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát đã nêu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 4 Điều 147; Điều 271; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280, của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Điều 472, Điều 473, Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban TH1 vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Bạch Đ.

1/ Buộc Bà Lý Thị P và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S là ông Trịnh H, ông Trịnh Bé H1, ông Trịnh S, bà Trịnh Thị H có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Huỳnh Bạch Đ phần đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 52, tờ bản đồ số 03 diện tích 712,1m² tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất bà Danh Thị Đ và thửa 56 có số đo 48,1m.

- Hướng tây giáp đất bà Võ Thị Cg và ông Năm Mạnh TH1 có số đo 56,93m.

- Hướng nam giáp đất ông Văn Mạnh TH1 có số đo 21,7m.

- Hướng bắc giáp đất ông Sơn Đ có số đo 08m.

Hiện trạng trên đất có 01 căn nhà cụ thể:

+ Nhà trước diện tích 4,8m x 13,5m có kết cấu: Nền lót gạch men, cột bê tông cốt thép, vách tường 10, la phòng thạch cao 5), đỡ mái gỗ, mái lợp tol sóng vuông.

+ Nhà sau: Diện tích 5,6m x 10,6m, kết cấu nền lót gạch men, cột bê tông cốt thép, vách tường 10, đỡ mái gỗ, mái tol xi măng.

+ Sân: Láng xi măng, lát đá 4,6, diện tích (6,1m x 8m) +(11,6m x 32m) + (4,1m x 2m) +(4,6m x 3m).

+ Hàng rào: Trụ cột bê tông cốt thép đúc sẵn, tường xây gạch 10, diện tích: (7,2m x 1,45m) .

+ Mái che: Diện tích (1,6m x 3,6m) +(4,8m x 1,6m) + (2,6m x 5,6m). Đỡ mái thép hộp, mái lợp tol sóng vuông.

+ Mái che: Diện tích (4,1m x 2m) + (8,5 x 3,1). Nền lót gạch men, đỡ mái thép hộp, mái lợp tol sóng vuông.

+ Nhà vệ sinh: Diện tích (2,2m x1,8m) tường gạch, mái Tol, xí bệt, nền lót gạch men.

+ Khối xây gạch ống: (4,6m x 2m x 0,1m) + (3m x 2,5m x 0,1m) + (3m x 2,5m x 0,1m) Cột bê tông đúc sẵn 10 x 10: (6m x 2,5m) + (1m x 3m).

+ Về cây trồng trên đất: Vú Sữa: 10 cây loại A; 01 cây loại B; 01 cây loại C. Cây Đu đủ: 01 cây loại A; Dừa: 11 cây loại A, 01 cây loại B, 03 cây loại C; Mận: 01 cây loại A. Nhàu: 04 cây loại A. Cây Điệp: đường kính gốc 40 cm², cao 07m, số lượng 01 cây; đường kính gốc 30cm², cao 07m, 01 cây. Chuối: 03 cây loại A, 05 cây loại B. Mít: cao 1,5m. Thanh Long 01 trụ loại B. Cây Tra đường kính 15cm, cao 06m, 01 cây. Ổt cáo 01,5m. Sả 03m².

* Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đ thống nhất hỗ trợ cho bà P và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S số tiền là 300.000.000 đồng.

- Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà P, bà H, ông H, ông H1, ông S có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông Đ còn phải trả lãi cho bà P, bà H, ông H, ông H1, ông S theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

-Về chi phí định giá tài sản: Bị đơn bà P, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm ông S, bà H, ông H, ông H1 phải liên đới chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản số tiền là 10.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền chi phí định giá vì vậy bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh S phải nộp để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn bà P, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh S gồm ông S, bà H, ông H, ông H1 được miễn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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, 7a 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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Mỹ Xuyên;
- Chi cục THADS huyện MX;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Mai Thị Dương Hải