

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ D
TỈNH B**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 84/2020/DS-ST

Ngày 21-9-2020

V/v tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất và tài sản gắn
liền trên đất, tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền trên đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ D, TỈNH B**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Kiều Thị Uyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị T Vân;

2. Bà Bùi Thị Thúy Lan.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ngọc Mai - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh B.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố D tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Vào ngày 21 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh B xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 605/2019/TLST- DS ngày 24 tháng 12 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 117/2020/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm 1959; tạm trú: Số 15 Trương Văn Hải, tổ 3, khu phố 2, phường TB, Quận 9, Thành phố H. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1956; địa chỉ: 21 khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố D, tỉnh B. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trương Thanh H, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 21 khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố D, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt

2. Anh Trương Thanh H1, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 21 khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố D, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt

3. Văn phòng công chứng Trần Thanh V; địa chỉ: Đường Trần Hưng Đạo, khu phố Tây A, phường Đông Hòa, thành phố D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Thanh V; địa chỉ: Đường Trần Hưng Đạo, khu phố Tây A, phường Đông Hòa, thành phố D, tỉnh B là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 01/6/2017. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 11 tháng 12 năm 2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn là ông Đoàn Văn Đ trình bày:

Đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tại số 21 khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố D, tỉnh B, thuộc thửa đất số 2740, tờ bản đồ số 30 (1AB-5) có nguồn gốc do ông Đoàn Văn Đ nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị T và ông Trương Thanh H vào ngày 13/3/2019. Ông Đoàn Văn Đ đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CS 17816 ngày 24/5/2019. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T có nội dung thỏa thuận về giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng nhưng giá này do hai bên cùng thống nhất khai để giảm phí công chứng và thuế thu nhập cá nhân cho bên bán, còn giá chuyển nhượng thực tế là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng), Việc giao tiền được các bên thực hiện sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và giao bằng tiền mặt thể hiện tại Biên bản nhận tiền ngày 10/5/2019, bà Nguyễn Thị T đã ký bên người nhận tiền với số tiền 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T không ghi về việc chuyển nhượng cả tài sản gắn liền trên đất nhưng thực tế tại giấy đặt cọc ngày 06/3/2018, giữa ông Đoàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T (là đại diện cho cả ông Trương Thanh H) các bên có thỏa thuận ông Đức nhận chuyển nhượng cả nhà và đất theo Điều 1 của hợp đồng ghi “Bên A đồng ý bán, bên B đồng ý mua thửa đất có 01 căn nhà nêu trên với giá 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng)...”. Tại hợp đồng đặt cọc có ghi một số chỗ bằng chữ viết tay là bởi vì trước đó các bên thỏa thuận chuyển nhượng cả 02 căn nhà, gắn liền với quyền sử dụng đất của bà Thu nhưng sau đó thống nhất là chuyển nhượng 01 căn nhà, gắn liền với quyền sử dụng đất có giá 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) nên có sự sửa chữa trong hợp đồng cho phù hợp với thực tế giao dịch của các bên.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất do không có nhu cầu sử dụng nên ông Đoàn Văn Đ cho bà Nguyễn Thị T thuê lại, các bên ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 01/6/2019 với các nội dung: ông Đoàn Văn Đ cho bà Nguyễn Thị T thuê lại toàn bộ căn nhà, thời hạn thuê từ ngày 01/6/2019 đến ngày 01/12/2019, giá thuê là 5.000.000 đồng/tháng, ngoài ra hợp đồng còn thỏa thuận về trách nhiệm mỗi bên. Tuy nhiên, trong quá trình thuê bà Nguyễn Thị T không thanh toán tiền thuê nhà cho ông Đoàn Văn Đ. Ngày 01/12/2019, ông Đoàn Văn Đ có làm văn bản thông báo cho bà Thu về việc giao trả nhà thuê, bà Thu có nhận nhưng không giao lại nhà và cũng không có bất cứ ý kiến phản hồi nào.

Đối với tài sản là căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 21 khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố D, tỉnh B, thuộc thửa đất số 2740, tờ bản đồ số 30 (1AB-5 là tài sản riêng của ông Đoàn Văn Đ, không liên quan đến vợ ông Đức là bà Nguyễn Thị Hồng Phước và bà Phước đã có giấy xác nhận là tài sản riêng của ông Đức gửi đến Tòa án.

Nay, ông Đoàn Văn Đ khởi kiện yêu cầu:

Chấm dứt hợp thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/6/2019 giữa ông Đoàn Văn Đ với bà Nguyễn Thị T.

Buộc bà Nguyễn Thị T giao trả lại cho ông Đoàn Văn Đ quyền sử dụng đất đã thuê thuộc thửa 2740, tờ bản đồ 30, diện tích 38.5m² và căn nhà gắn liền trên đất tại địa chỉ số 21 khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thị xã Dĩ, tỉnh B.

Buộc bà Nguyễn Thị T thanh toán tiền thuê nhà cho ông Đoàn Văn Đ với giá 5.000.000 đồng/tháng, tính từ ngày 01/7/2019 đến ngày 17/9/2020) là 15 tháng x 5.000.000 đồng/tháng = 75.000.000 đồng và tiền thuê được tiếp tục tính ngày 17/9/2020 cho đến khi bà Thu trả lại tài sản nêu trên cho tôi.

Ông Đoàn Văn Đ đồng ý với việc rút yêu cầu tố của bà Nguyễn Thị T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2019 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Đ. Ông Đoàn Văn Đ đồng ý với việc rút yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T về việc hủy thuê quyền sử dụng đất và nhà ở gày 01/6/2019 giữa ông Đoàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T và đồng ý với việc rút yêu cầu phản tố về việc buộc ông Đoàn Văn Đ thực hiện các thủ tục sang tên cho bà Nguyễn Thị T đối với tài sản đang tranh chấp. Ông Đoàn Văn Đ đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T về việc công nhận “Giấy thỏa thuận (v/v quyền chuộc lại tài sản đã bán)” giữa ông Đoàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T vào ngày 13/3/2019.

- Theo đơn phản tố ngày 12 tháng 6 năm 2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Từ năm 2016, bà Nguyễn Thị T đã nhiều lần vay tiền của ông Đoàn Văn Đ đến nay số tiền vay bà Nguyễn Thị T còn nợ ông Đức là 1.100.000.000 đồng, khi vay đều làm giấy vay tiền nhưng do thời gian đã lâu hiện bà Nguyễn Thị T không còn giữ giấy vay tiền nào, hàng tháng bà Thu đều trả tiền lãi cho ông Đoàn Văn Đ đầy đủ nhưng khi trả lãi không có giấy tờ, biên nhận.

Sau đó, theo yêu cầu của ông Đoàn Văn Đ để đảm bảo cho khoản vay của bà Nguyễn Thị T với ông Đoàn Văn Đ, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 13/3/2019, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh V. Tuy nhiên, hợp đồng này chỉ là giả tạo nên bà Nguyễn Thị T yêu cầu ông Đoàn Văn Đ ký “Giấy thỏa thuận (v/v quyền chuộc lại tài sản đã bán)”. Giấy thỏa thuận này do ông Đức soạn có nội dung: “Ngày 13 tháng 3 năm 2019 hai bên đã thỏa thuận mua bán chuyển nhượng căn nhà đất tại 21 khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố D, tỉnh B, thửa đất số 2740, tờ bản đồ số 30 (1AB-5), diện tích 38,5m². Thời hạn giao nhà đất được hai bên ấn định vào ngày 17/4/2019 đồng thời việc giao nhà, đất nhận tiền cũng thực hiện xong trong ngày 17/4/2019. Tuy nhiên, bên bán đề nghị bên mua thống nhất thỏa thuận việc cho chuộc lại tài sản đã bán trong thời hạn 60 tháng tính từ ngày 17/4/2019 đến ngày 17/4/2024. Trong thời hạn trên bên bán có quyền chuộc lại tài sản là nhà và đất tọa lạc tại 21 khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố D, tỉnh B bất kỳ lúc nào. Giá cả chuộc lại được thống nhất thỏa thuận giữa 2 bên trong suốt thời gian nêu trên là 1.200.000.000 đồng”.

Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đức cho đến nay bà Thu cùng chồng là ông Trương Thanh H vẫn sinh sống trên đất, không trả tiền thuê nhà cho ông Đoàn Văn Đ.

Bà Thu thừa nhận chữ ký, chữ viết Nguyễn Thị T trong biên bản giao nhận tiền, hợp đồng đặt cọc ngày 06/3/2018, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

13/3/2019, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 01/6/2019, thông báo về việc giao nhà, trả nhà cho thuê ngày 01/12/2019 là của bà Nguyễn Thị T nhưng do bà Thu tin tưởng ông Đoàn Văn Đ nên không đọc nội dung các văn bản trước khi ký.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Đ.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị T rút yêu cầu phản tố về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) với diện tích 38,5m² thuộc thửa 2740, tờ bản đồ số 30, loại đất ODT được Văn phòng công chứng Trần Thanh V chứng thực số 003050 ngày 13/3/2019 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Đ; rút yêu cầu phản tố về việc Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 01/6/2019 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Đ; Rút yêu cầu phản tố Buộc ông Đức thực hiện các thủ tục sang tên lại cho bà Nguyễn Thị T đối với nhà, đất tại số 21 khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố D, tỉnh B, thửa đất số 2740, tờ bản đồ số 30 (1AB-5). Bà Nguyễn Thị T chỉ có yêu cầu phản tố là Công nhận “Giấy thỏa thuận (v/v quyền chuộc lại tài sản đã bán)” giữa bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Đ vào ngày 13/3/2019.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Thanh H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng tại bản tự khai ngày 20/4/2020 và lời khai trong quá trình tố tụng ông Trương Thanh H trình bày:

Thông nhất toàn bộ lời khai, ý kiến và yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T. Không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Thanh H1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng tại bản tự khai ngày 13/6/2020 trình bày:

Đối với phần đất tranh chấp là tài sản chung của cha mẹ là ông Trương Thanh H và bà Nguyễn Thị T.

Thông nhất toàn bộ lời khai của bà Nguyễn Thị T. Không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Thanh V là anh Trần Thanh V có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng tại văn bản số 234/2020/CV-VPCC ngày 13/8/2020 trình bày:

Ngày 13/3/2019, Văn phòng Công chứng Trần Thanh V Tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T, ông Trương Thanh H với ông Đoàn Văn Đ. Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng, Văn phòng công chứng đã kiểm tra hồ sơ pháp lý tài sản, giấy tờ nhân thân, nội dung hợp đồng, năng lực hành vi dân sự, tình trạng nhận thức của các bên đáp ứng đầy đủ các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003050, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2019.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Đ, yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Kết quả xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản thể hiện tài sản tranh chấp gồm: Phần đất có diện tích 38,5m² trị giá 731.000.000 đồng; trên đất có căn nhà trị giá 64.377.000 đồng, 01 đồng hồ nước máy trị giá 234.000 đồng, 01 đồng hồ điện kế chính trị giá 1.755.000 đồng. Tổng giá trị tài sản tranh chấp là 797.366.000 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố D: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và các đương sự chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Thanh H, anh Trương Thanh H1 và người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Trần Thanh V là anh Trần Thanh V có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có tên trên là đúng quy định. Về nội dung: Xét thấy tại phiên tòa bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố nên đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Đối với phần yêu cầu phản tố còn lại của bị đơn được sự thống nhất của các bên, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên có căn cứ chấp nhận đề nghị Hội đồng xem xét quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1] Về xác định quan hệ pháp luật: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn là chấm dứt hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất, buộc bị đơn phải trả tiền thuê nhà, đất, bị đơn yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng thuê nhà, quyền sử dụng đất và công nhận văn bản thỏa thuận chuyển tài sản nên quan hệ pháp luật được xác định là “tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” được quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về việc xác định người tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Thị Hồng Phước là vợ của ông Đoàn Văn Đ. Quá trình tố tụng, bà Phước xác định không liên quan giao dịch giữa ông Đoàn Văn Đ với bà Nguyễn Thị T, ông Trương Thanh H và xác định tài sản đang tranh chấp là tài sản riêng của ông Đoàn Văn Đ, không phải tài sản chung của vợ chồng, đồng thời bà Phước đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vì vậy, Tòa án không đưa bà Phước vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Thanh H, anh Trương Thanh H1 và người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Trần Thanh V là anh Trần Thanh V có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về chấm dứt hợp đồng thuê nhà, quyền sử dụng đất ngày 01/6/2019 giữa ông Đoàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T Thấy rằng: Nguyên đơn và bị đơn đều xác định có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 01/6/2019. Căn cứ vào lời thừa nhận của nguyên đơn và bị đơn, có cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 01/6/2019 đối với căn nhà tọa lạc số 21, khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố D, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số cấp GCN CS 17816 do Sở tài nguyên và Môi trường cấp ngày 24/5/2019 cho ông Đoàn Văn Đ. Nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất do bị đơn bà Nguyễn Thị T vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê, bà Thu thừa nhận từ trước đến nay không trả tiền thuê nhà cho ông Đoàn Văn Đ vì vậy bà Thu đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của người thuê nhà nên ông Đoàn Văn Đ khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất là phù

hợp theo quy định tại Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015. Bị đơn bà Nguyễn Thị T cho rằng hợp đồng thuê giữa bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Đ là hợp đồng giả tạo, không có thật nhưng không có chứng cứ chứng minh vì vậy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất ngày 01/6/2019 giữa ông Đoàn Văn Đ đối với bà Nguyễn Thị T. Buộc bà Nguyễn Thị T phải giao trả nhà đất tọa lạc số 21, khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố D, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số cấp GCN CS 17816 do Sở tài nguyên và Môi trường cấp ngày 24/5/2019 cho ông Đoàn Văn Đ.

[2.2] Xét yêu cầu trả tiền thuê nhà và quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ thấy rằng: Theo Điều II của hợp đồng thuê nhà ngày 01/6/2019 thể hiện giá thuê là 5.000.000 đồng/tháng, do bị đơn không thanh toán tiền thuê từ tháng 7/2019 đồng thời nguyên đơn đã có thông báo về việc giao trả nhà thuê vào ngày 01/12/2019, có chữ ký xác nhận của bị đơn. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà từ tháng 7/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm (21/9/2020) là 15 tháng x 5.000.000 đồng/tháng = 75.000.000 đồng cho nguyên đơn là phù hợp với Điều 481 Bộ luật Dân sự nên có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Tại phiên tòa bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) với diện tích 38,5m² thuộc thửa 2740, tờ bản đồ số 30, loại đất ODT được Văn phòng công chứng Trần Thanh V chứng thực số 003050 ngày 13/3/2019 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Đ; Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 04/6/2019 (giấy tay) được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Đ; Buộc ông Đức thực hiện các thủ tục sang tên lại cho bà Nguyễn Thị T đối với nhà, đất tại số 21 khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố D, tỉnh B, thửa đất số 2740, tờ bản đồ số 30 (1AB-5), diện tích 38,5m. Căn cứ vào khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ đối với phần yêu cầu phản tố nêu trên của bị đơn.

[2.4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận “Giấy thỏa thuận về việc quyền chuộc lại tài sản đã bán” ngày 13/3/2019 giữa ông Đoàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T thấy rằng: Ông Đoàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T đều thừa nhận chữ ký, chữ viết của mình tại “Giấy thỏa thuận về việc quyền chuộc lại tài sản đã bán” ngày 13/3/2019 và thống nhất với nội dung: Trong vòng 60 tháng bà Nguyễn Thị T có quyền chuộc lại nhà, đất tại địa chỉ 21, khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố D, tỉnh B với giá là 1.200.000.000 đồng, thời hạn chuộc tính từ ngày 17/4/2019 đến ngày 17/4/2024. Đây là giao dịch dân sự được thống nhất ý chí giữa ông Đoàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T, đáp ứng đủ các điều kiện tại Điều 116, 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 và không trái với các quy định của pháp luật và đạo đức, xã hội. Nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất công nhận giao dịch chuộc lại tài sản ngày 13/3/2019 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà, quyền sử dụng đất ngày 01/6/2019, buộc bà Nguyễn Thị T phải trả tiền thuê nhà, đất với thời gian đã thuê và hoàn trả lại nhà đã thuê cho ông Đoàn Văn Đ; đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2019; hủy hợp đồng thuê nhà, quyền sử dụng đất ngày 01/6/2019 và buộc nguyên đơn thực hiện các thủ tục sang tên đối với tài sản đang tranh chấp cho bị đơn; chấp nhận một phần yêu

cầu phản tố của bị đơn về công nhận thỏa thuận về việc chuộc nhà ngày 13/3/2019. Lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 2.780.000 đồng (hai triệu bảy trăm tám mươi ngàn đồng), ông Đức đã nộp tạm ứng, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Đoàn Văn Đ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn có đơn xin miễn án phí, thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Vì vậy nguyên đơn, bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 144, Điều 147, Điều 228, Điều 238, Điều 217, 218, 244 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 357, Điều 422, Điều 428, Điều 454, Điều 468, Điều 472, Điều 473, Điều 481 và Điều 482 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất.

1.1. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 01/6/2019 giữa ông Đoàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T.

1.2 Buộc bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho ông Đoàn Văn Đ số tiền thuê nhà tính đến ngày 17/9/2020 là 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3 Buộc bà Nguyễn Thị T phải giao trả nhà, đất tọa lạc số 21 khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố D, tỉnh B cho ông Đoàn Văn Đ. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2019 giữa ông Đoàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T; hủy hợp đồng thuê nhà, quyền sử dụng đất ngày 01/6/2019 giữa ông Đoàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T và đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T về buộc ông Đoàn Văn Đ thực hiện các thủ tục sang tên đối với diện tích đất thuộc thửa 2740, tờ bản đồ

số 30 tọa lạc tại số 21 khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố D, tỉnh B cho bà Nguyễn Thị T.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T về việc công nhận “Giấy thỏa thuận về việc quyền chuộc lại tài sản đã bán” ngày 13/3/2019 giữa ông Đoàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T. Bà Nguyễn Thị T có quyền chuộc lại tài sản là nhà, đất thuộc thửa 2740, tờ bản đồ số 30, tọa lạc số 21 khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố D, tỉnh B của Đoàn Văn Đ với giá 1.200.000.000 đồng trong thời hạn 60 tháng kể từ ngày 17/4/2019 đến ngày 17/4/2024. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 2.780.000 đồng, ông Đoàn Văn Đ đã nộp tạm ứng, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền 2.780.000 đồng (hai triệu bảy trăm tám mươi ngàn đồng) cho ông Đoàn Văn Đ.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đoàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T không phải chịu.

6. Về quyền kháng cáo đối với bản án:

Nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ và bị đơn bà Nguyễn Thị T có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm;

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Trương Thanh H, anh Trương Thanh H1 và Văn phòng Công chứng Trần Thanh V có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án 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 và Điều 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 B;
- VKSND thành phố D;
- Chi cục THADS thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Kiều Thị Uyên