

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN Ô MÔN
TP. CẦN THƠ**

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

Bản án số: 149/2024/DS-ST

Ngày: 30/09/2024

Về việc: “*Tranh chấp đòi lại tài sản*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN Ô MÔN

- ***Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:***

+ *Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa:* Ông Đoàn Thanh Thái

+ *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. bà Ngô Thị Út Hậu

2. bà Bùi Thị Thanh Thảo

- ***Thư ký phiên tòa:*** bà Hồ Thị Thu Hiền – Thư ký

- ***Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân quận Ô Môn tham gia phiên tòa:*** ông
Lê Vũ Kỳ - Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án Nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử công khai vụ án thụ lý số: 64/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp đòi lại tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 256/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 148/2024/QĐHPT-DS ngày 25 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: 38/14 MT, phường A, quận N, Tp Cần Thơ

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn Trường, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: Số 28/84, KV T, phường T, quận B, Tp Cần Thơ

*** Bị đơn:**

1. ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1997 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận O, Tp Cần Thơ.

2. bà Trần Thuý N, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận O, Tp Cần Thơ.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** ông Nguyễn Tuấn Kiệt (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận O, Tp Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:*

Ngày 04/7/2017 ông Đ có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Văn T, thửa đất số 442, tờ bản đồ số 121, diện tích 200,5 m², đất tọa lạc tại khu vực Thới Hòa, phường Thới An, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG860022 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 22/02/2017, chính lý sang tên ông Đ ngày 02/6/2022 (gọi tắt là thửa 442). Đã thanh toán hết tiền chuyển nhượng. Trên đất có 01 căn nhà bán kiên cố cấp 04, và ông Đ có ký hợp đồng cho thuê đất và nhà cho ông T, bà N tại thửa đất 442 với giá thuê mỗi tháng là 4.000.000 đồng, thời hạn thuê là 03 tháng từ ngày 04/7/2017 đến ngày 04/10/2017. Ông T, bà N đóng tiền thuê được 01 tháng thì đến nay không đóng nữa. Ông nhiều lần liên hệ ông T, bà N để trả lại nhà, đất và tiền thuê nhà thì ông T, bà N đều né tránh.

Nên yêu cầu khởi kiện buộc ông T, bà N trả lại nhà và đất là thửa đất số 442, tờ bản đồ số 121, diện tích 200,5 m², đất tọa lạc tại khu vực Thới Hòa, phường Thới An, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG860022 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 22/02/2017, chính lý sang tên ngày 02/6/2022. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 04/7/2017 và buộc bị đơn trả số tiền thuê nhà là 300.000.000 đồng.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn T quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng cho ông nhưng ông có đơn xin vắng mặt nên không tiến hành hòa*

giải vụ án cũng như ghi nhận được ý kiến của ông T.

* Bị đơn bà Trần Thúy N giải quyết vụ án, Tòa án tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do nên không thể tiến hành hòa giải và ghi nhận được ý kiến bà N.

Tại phiên tòa:

- Đại diện nguyên đơn trình bày: Yêu cầu khởi kiện buộc khởi kiện buộc ông T, bà N trả lại nhà và đất là thửa đất số 442, tờ bản đồ số 121, diện tích 200,5 m², đất tọa lạc tại khu vực Thới Hòa, phường Thới An, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG860022 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 22/02/2017, chỉnh lý sang tên ngày 02/6/2022. Rút lại yêu cầu khởi kiện về chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 04/7/2017 và buộc bị đơn trả số tiền thuê nhà là 300.000.000 đồng.

- Bị đơn ông T có đơn xin xét xử vắng mặt, bà N vắng mặt không có lý do. Ông Nguyễn Tuấn Kiệt có đơn xin vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

**** Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:***

- Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký, Hội thẩm nhân dân, Hội đồng xét xử, đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Do Tòa án chưa lấy lời khai của bị đơn ông Nguyễn Văn T và Tòa án phải tiến hành thủ tục tuyên bố mất tích với bà Trần Thúy N nên chưa đủ căn cứ phát biểu quan điểm giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn nên xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp đòi lại tài sản*”. Đồng thời, bị đơn có nơi cư trú tại quận Ô Môn. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án Nhân dân quận Ô Môn theo qui định tại Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không hoà giải được với nhau do bị đơn ông T, bà N vắng mặt, Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử theo quy định tại Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng cho các đương sự, ông T có đơn xin vắng mặt, ông Kiệt có đơn xin vắng mặt. Bà N đã được tổng đạt hợp lệ nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo đúng quy định.

Đối với việc Viện Kiểm sát Nhân dân quận Ô Môn cho rằng cần lấy lời khai của ông T, Tòa án nhận thấy không cần thiết vì ông T có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là quyền tự định đoạt của đương sự. Đối với việc Viện Kiểm sát Nhân dân quận Ô Môn cho rằng Tòa án phải tiến hành thủ tục tuyển bổ mất tích với bà Trần Thúy N là đi ngược lại nguyên tắc chứng minh trong tố tụng dân sự, bởi Tòa án không có nghĩa vụ yêu cầu tuyên bố mất tích đối với đương sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Đối với yêu cầu đòi lại tài sản của nguyên đơn là nhà và đất tại thửa đất số 442, nhận thấy nguyên đơn đã cung cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG860022 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 22/02/2017, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Thanh Đ ngày 02/6/2017 và qua xác nhận hồ sơ địa chính thu thập được, thể hiện ngày 04/7/2017 ông Đ có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Văn T, thửa đất số 442, tờ bản đồ số 121, diện tích 200,5 m², đất tọa lạc tại khu vực Thới Hòa, phường Thới An, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng được công chứng hợp pháp và ông Đ đã thực hiện việc đăng ký xong quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 442. Và theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/05/2024, thể hiện trên thửa đất 442 có căn nhà được xây dựng năm 2016 nên cho thấy nguyên đơn đã chứng minh được quyền sử dụng đối với quyền sử dụng đất tại thửa 442 và tài sản gắn liền với đất.

Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ có ông Kiệt đang sinh sống tại căn nhà trên thửa đất số 442, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Kiệt có nghĩa vụ bàn giao tài sản cho nguyên đơn khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3.2] Đối với việc rút lại yêu cầu về chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 04/7/2017 và buộc bị đơn trả số tiền thuê nhà là 300.000.000 đồng của nguyên đơn là tự nguyện nên đình chỉ.

[4] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng là 7.591.920 đồng. (nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên các bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 7.591.920 đồng)

[5] Về án phí:

Bị đơn ông T, bà N mỗi người chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng theo biên lai số 0004541 ngày 26/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*** Căn cứ vào:**

- Điều 5; Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39; Khoản 1, Khoản 2 Điều 91; Điều 92; Điều 95; Điều 157; Điều 207; Điều 200; Điều 227; Điều 244 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Điều 158; Điều 163 Bộ luật dân sự;

- Điều 11; Điều 37; Điều 235; Điều 236 Luật đất đai;

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thúy N trả lại nhà và đất tại thửa đất số 442, tờ bản đồ số 121, diện tích 200,5 m², đất tọa lạc tại khu vực Thới Hòa, phường Thới An, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG860022 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 22/02/2017, chính lý sang tên ông

Nguyễn Thanh Đ ngày 02/6/2022 (kèm theo Bản trích đo địa chính số 657 ngày 30/8/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 04/7/2017 và buộc bị đơn trả số tiền thuê nhà là 300.000.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng:

Các bị đơn phải chịu chi phí tố tụng là 7.591.920 đồng. (nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên các bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 7.591.920 đồng)

4. Về án phí:

Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thúy N mỗi người chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng theo biên lai số 0004541 ngày 26/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn.

5. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự và thời hiệu Thi hành án dân sự được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN

Ngô Thị Út Hậu

Bùi Thị Thanh Thảo

Đoàn Thanh Thái