TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ M** **TỈNH T**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:70/2023/DS-ST
Ngày: 27-7-2023.
V/v tranh chấp: "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, Đòi tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở găn liền với đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ M-TỈNH T

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Ngô Thanh Sơn;**
Các Hội thẩm nhân dân:
- Bà **Nguyễn Thị Loan**
- Ông **Đỗ Ngọc Bình**

- *Thư ký phiên tòa*: Ông **Phạm Nhật Minh** -Thư ký Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh T.

Đại diện Viện kiểm sát thành phố M, tỉnh T tham gia phiên tòa: Ông **Huỳnh Quốc Trung** – Kiểm sát Viên

Ngày 27 tháng 7 năm 2023 tại Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh T xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 362/2022/TLST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2022.về việc tranh chấp "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; Đòi tài sản là Quyền sử dụng đất là nhà ở gắn liền với đất".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 71/2023/QĐXX-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 63/2023/QĐST- DS ngày 28/6/2023 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:

1. Bà Võ Thị Hồng G, sinh năm 1996.

Địa chỉ: số 8, ấp Hội Gia, xã M, thành phố M, tỉnh T;

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Số 90, khu phố 5, phường 10, thành phố M, tỉnh T.

Văn bản ủy quyền số công chứng 4212, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2022.

Bị đơn:

1.Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1975 (Vắng mặt)

2. Bà Lê Hồng D, sinh năm 1981 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 65/48 Lê Thị Hồng Gấm, phường 6, thành phố M, tỉnh T .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Võ Thị Hồng G và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh H *trình bày:*

Trước đây ông Nguyễn Thanh H và bà Lê Hồng D có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất tại Văn phòn công chứng số 01 thuộc Sở tư pháp tỉnh T. Trong hợp đồng ghi rõ bên A đồng ý cho bên B thuê toàn bộ Quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất, thửa đất số 97, tờ bản đồ số 17, địa chỉ số 65/48 Lê Thị Hồng Gấm, phường 6, thành phố M, tỉnh T do bà Võ Thị Hồng G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT460291, số vào giấy chứng nhận:CS06363 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 25/10/2019 có diện tích xây dựng 62,3m^2 , diện tích sàn 51,1m^2 loại nhà cấp 3, Về giá thuê 3.000.000 đồng /tháng. Nhưng từ khi thuê nhà đến nay vợ chồng ông H, bà D không trả tiền thuê nhà cho bà G.

Nay bà G khởi kiện yêu cầu:

1.Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa bà Võ Thị Hồng G với ông Nguyễn Thanh H và bà Lê Hồng D tại số 65/48 Lê Thị Hồng Gấm, phường 6, thành phố M, tỉnh T.

2. Buộc ông Nguyễn Thanh H, bà Lê Hồng D trả tiền thuê nhà cho bà Võ Thị Hồng G từ khi ký kết hợp đồng thuê cho đến nay mỗi tháng 3.000.000 đồng từ ngày thuê đến tháng 11/2022 là 08 tháng số tiền 24.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng Nhà nước 0,7%/tháng từ 23/4/2022 đến ngày khởi kiện ngày 14/11/2022 là 07 tháng. Yêu cầu trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Thanh H, bà Lê Hồng D phải trả lại cho bà Võ Thị Hồng G căn nhà tại địa chỉ 65/48 Lê Thị Hồng Gấm, phường 6, thành phố M, tỉnh T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Đây là vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp là Tranh chấp“ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; Đòi tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất”

[2] Về tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Võ Thị Hồng G là ông Nguyễn Thanh H xin vắng mặt; Bị đơn ông Nguyễn Thanh H và bà Lê Hồng D đã được Tòa án tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn.

[3].Nội dung vụ án:

Ông Nguyễn Thanh H và bà Lê Hồng D có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất của bà Võ Thị Hồng G tại địa chỉ số 65/48 Lê Thị

Hồng Gấm, phường 6, thành phố M, tỉnh T. Hợp đồng được lập công chứng tại Văn phòng công chứng số 01 thuộc Sở tư pháp tỉnh T. Trong hợp đồng ghi rõ bên A (bà Võ Thị Hồng G) đồng ý cho bên B(Ông Nguyễn Thanh H, bà Lê Hồng D) thuê toàn bộ Quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất, thửa đất số 97, tờ bản đồ số 17, địa chỉ số 65/48 Lê Thị Hồng Gấm, phường 6, thành phố M, tỉnh T do bà Võ Thị Hồng G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT460291, số vào giấy chứng nhận: CS06363 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 25/10/2019 có diện tích xây dựng 62,3m^2, diện tích sàn 51,1m^2 loại nhà cấp 3, Về giá thuê 3.000.000 đồng /tháng. Nhưng từ khi thuê nhà đến nay vợ chồng ông Nguyễn Thanh H, bà Lê Hồng D không trả tiền thuê nhà cho bà G

Xét thấy hợp đồng cho thuê toàn bộ Quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất, thửa đất số 97, tờ bản đồ số 17, địa chỉ số 65/48 Lê Thị Hồng Gấm, phường 6, thành phố M, tỉnh T do bà Võ Thị Hồng G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT460291, số vào giấy chứng nhận: CS06363 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 25/10/2019 có diện tích xây dựng 62,3m^2, diện tích sàn 51,1m^2 loại nhà cấp 3 được ký kết giữa bà Võ Thị Hồng G với ông Nguyễn Thanh H và bà Lê Hồng D vào ngày 23/03/2022 tại Văn phòng công chứng số 1 thuộc Sở tư pháp tỉnh T, số công chứng 2027 quyển số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi thuê ông Nguyễn Thanh H và bà Lê Hồng D không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà đất theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng làm ảnh hưởng đấn quyền và lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị Hồng G.

Nay bà Võ Thị Hồng G yêu cầu Tòa án giải quyết:

-Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa bà Võ Thị Hồng G với ông Nguyễn Thanh H và bà Lê Hồng D tại số 65/48 Lê Thị Hồng Gấm, phường 6, thành phố M, tỉnh T.

- Buộc ông Nguyễn Thanh H, bà Lê Hồng D trả tiền thuê nhà cho bà Võ Thị Hồng G từ khi ký kết hợp đồng thuê cho đến nay mỗi tháng 3.000.000 đồng từ ngày thuê đến tháng 11/2022 là 08 tháng số tiền 24.000.000 đồng. Yêu cầu trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

-Buộc ông Nguyễn Thanh H, bà Lê Hồng D phải trả lại cho bà Võ Thị Hồng G căn nhà tại địa chỉ số 65/48 Lê Thị Hồng Gấm, phường 6, thành phố M, tỉnh T.

Xét yêu cầu của bà G là có cơ sở phù hợp quy định pháp luật, Hội đồng xét xử chấp nhận

[4] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho nên bị đơn phải chịu án phí theo qui định pháp luật.

[5]. Đại viện Viện kiểm sát nhân dân thành phố M phát biểu từ khi thu lý đến trước thời điểm xét xử Thẩm phán và Hội đồng đồng xét xử tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Nguyên đơn chấp hành đúng quy định pháp luật, bị đơn không chấp hành đúng quy định pháp luật. Đã được Tòa án tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do và cũng không có văn bản trình bày đối với yêu cầu nguyên đơn.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

-Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự

- Căn cứ Điều 472, 473, 474, 481, 482, khoản 1 Điều 357, khoản 2 Điều 468, Bộ luật dân sự

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Võ Thị Hồng G

1.Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa bà Võ Thị Hồng G với ông Nguyễn Thanh H và bà Lê Hồng D ngày 23/03/2022 tại Văn phòng công chứng số 1 thuộc Sở tư pháp tỉnh T, số công chứng 2027 quyển số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD

2. Buộc ông Nguyễn Thanh H, bà Lê Hồng D phải trả lại cho bà Võ Thị Hồng G Quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất, thửa đất số 97, tờ bản đồ số 17, tại số 65/48 Lê Thị Hồng Gấm, phường 6, thành phố M, tỉnh T do bà Võ Thị Hồng G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT460291, số vào giấy chứng nhận:CS06363 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 25/10/2019.

3. Buộc ông Nguyễn Thanh H, bà Lê Hồng D trả tiền thuê nhà cho bà Võ Thị Hồng G từ khi ký kết hợp đồng thuê cho đến nay mỗi tháng 3.000.000 đồng từ ngày đến tháng 11/2022 là 08 tháng số tiền 24.000.000 đồng.

Việc giao trả nhà, đất và tiền thuê quyền sử dụng đất thực hiện làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà bà Võ Thị Hồng G có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Thanh H và bà Lê Hồng D chậm thi hành số tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 1 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015

3.Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh H và bà Lê Hồng D phải chịu số tiền 1.200.000(Một triệu hai trăm nghìn)đồng.

Hoàn lại bà Võ Thị Hồng G số tiền 640.000(sáu trăm bốn mươi nghìn)đồng tiền tạm ứng án theo biên lai thu số 0023070 ngày 29/11/2022 của Chi cục thi hành dân sự thành phố M, tỉnh T.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ. Để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh T xét xử theo thủ tục phúc thẩm

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế Thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh T;
- VKSND TP M,
- CC THADS TP M;
- Đương sự,
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Ngô Thanh Sơn