

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG HỒ
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 16/2024/DS-ST
Ngày: 22/02/2024
V/v "Tranh chấp
hợp đồng thuê nhà và
quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG HỒ, TỈNH VĨNH LONG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Thành

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Nguyễn Phương Thanh

2/ Bà Huỳnh Kim Phượng

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Hồ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ: Ông Trần Long Châu, kiểm sát viên.

Trong các ngày 21, ngày 22 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 192/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 193/2023/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan V L, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 1, xã HT, huyện TB, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn: Bà Đỗ T T, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp TP, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Minh M, sinh 1971 (vắng mặt)

2. Anh Lê Minh T, sinh 1982 (vắng mặt)

3. Chị Lê Thị Yến N, sinh 2003 (vắng mặt)

4. Chị Lê Nguyễn Bích T, sinh 1988 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp TP, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn ông Phan V L trình bày:

Vào tháng 3/2022 bà Đỗ T T sinh năm 1971 có chuyển nhượng cho tôi thửa đất số 207; tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Ấp TP, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long với diện tích 182,2m² và căn nhà gắn liền trên thửa đất (căn nhà được xây dựng hết diện tích thửa đất, bao gồm nhà chính và khuôn viên sân có mái che).

Do điều kiện bà T chưa có nơi ở mới nên bà có hỏi xin thuê lại và tôi đã thống nhất cho bà thuê lại (có hợp đồng công chứng), thời hạn thuê là 2 năm, nhưng từ ngày thuê đến nay đã hơn 1 năm bà T không trả tiền thuê cho tôi theo hợp đồng. Thời gian hợp đồng thuê nhà chưa hết nhưng do bà T không thực hiện đóng tiền nhà như đã ký kết trong hợp đồng nên hôm nay tôi muốn bà T trả lại căn nhà cho tôi để có thể cho người khác thuê, tôi đã nhiều lần liên hệ nhưng bà T đều tránh mặt và chặn điện thoại của tôi, hiện căn nhà đó không ai ở, đã khóa cửa ngoài, đồ đạc của bà T còn để trong nhà chưa được chuyển đi.

Tôi yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Hồ hủy hợp đồng thuê nhà và đất giữa tôi và bà T đã ký kết trước thời hạn, buộc bà T trả lại đất và căn nhà tại thửa đất số 207; tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp TP, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long với diện tích 171,9m² (theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 12/9/2023) cho tôi đồng thời buộc bà Đỗ T T, ông Lê M M, Lê Minh T, Lê Thị Yến N, Lê Nguyễn Bích T di chuyển toàn bộ đồ đạc ra khỏi nhà tôi. Riêng phần tiền thuê nhà còn thiếu tôi sẽ tự thương lượng với bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá ngày 19/10/2023 thể hiện:

1/ Nhà trệt độc lập, móng khung cột bê tông cốt thép, mái lợp tôn, vách tường, nền lát gạch men có trần, được xây dựng vào năm 2020.

2/ Nhà trệt liên kế, khung cột tiền chế, mái lợp tôn, không vách, không trần, nền lát gạch men được xây dựng vào năm 2020.

3/ Hàng rào: móng trụ bê tông cốt thép, tường lững song sắt.

Giá đất: 88.000đ/m².

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được tổng đạt hợp lệ thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, cũng không có văn bản trả lời ý kiến theo thông báo về việc thụ lý vụ án, cũng như không tham dự phiên hòa giải.

Tại phiên tòa hôm nay: nguyên đơn vẫn bảo lưu ý kiến và đồng ý chịu 5.000.000đồng tiền chi phí tố tụng và thống nhất với diện tích 171,9m² (theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 12/9/2023)

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do.

- Ý kiến đại diện Viện kiểm sát:

+ Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử và Thư ký đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

- Nguyên đơn khởi kiện bị đơn, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không có lý do cũng không có văn bản trả lời ý kiến theo thông báo về việc thụ lý vụ án nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 BLTTDS năm 2015.

[2] Về nội dung:

Vào ngày 12/3/2022 bị đơn bà Đỗ T T có ký hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn ông Phan V L thửa đất số 207, tờ bản đồ số 8, diện tích 182,2m², tọa lạc tại ấp TP, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long và căn nhà tường kiên cố (cấp 4) gắn liền trên thửa đất, do bà T chưa có nơi ở mới nên bà có hỏi xin thuê lại căn nhà, nên ông L và bà T đã ký hợp đồng thuê nhà ngày 12/3/2022, thời hạn thuê là 02 năm, nhưng từ ngày thuê đến nay đã hơn 01 năm bà T chỉ trả tiền thuê một tháng theo hợp đồng. Thời gian thuê nhà chưa hết nhưng do bà T không thực hiện việc đóng tiền thuê nhà như đã thỏa thuận trong hợp đồng, ông L đã nhiều lần liên hệ nhưng bà T đều lảng tránh. Vì vậy, ông Phan V L khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng thuê nhà và đất ngày 12/3/2022 giữa ông L và bà T; Buộc bà T trả lại đất và căn nhà tại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 8, diện tích 171,9m² m², tọa lạc tại ấp TP, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long cho ông L, đồng thời buộc bà Đỗ T T, ông Lê M M, Lê Minh T, Lê Thị Yên N, Lê Nguyễn Bích T di chuyển toàn bộ đồ đạc, vật dụng ra khỏi nhà. Riêng phần tiền thuê nhà còn thiếu sẽ tự thương lượng với bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Xét thấy:

Về nguồn gốc đất và căn nhà tranh chấp: thửa đất số 207, tờ bản đồ số 8, diện tích 182,2m², tọa lạc ấp TP, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long do bà Đỗ T T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó vào ngày 13/3/2022 bà T lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa 207 cho ông Phan V L và ông L được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 207, số phát hành DĐ639271, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS10882 ngày 07/4/2022.

Đây là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản theo quy định tại Điều 472 BLDS năm 2015.

Về hình thức hợp đồng thuê tài sản giữa ông L và bà T thể hiện bằng “Hợp đồng thuê nhà ngày 12/3/2022” bằng văn bản đánh máy, chữ viết tay có chữ ký xác nhận của bà T là thực hiện đúng theo quy định tại Điều 119 BLDS năm 2015.

Về nội dung hợp đồng thuê nhà ở đã thể hiện diện tích nhà và đất thuê là 182,2m² tại thửa 207; giá thuê 22.000.000 đồng/tháng, thời gian trả tiền thuê vào ngày 12 hàng tháng, thời hạn thuê 02 năm từ ngày 12/3/2022 đến 13/3/2024, quyền và nghĩa vụ của các bên khi thực hiện hợp đồng, nội dung hợp đồng không trái với quy định pháp luật được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 473, 474, 477, 478 BLDS năm 2015.

Về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng thuê nhà ở thì đúng theo quy định tại Điều 117 BLDS năm 2015, ngoài ra tại thời điểm lập hợp đồng thì Thửa 207, tờ bản đồ số 8, diện tích 182,2m², loại đất CLN, tọa lạc tại ấp TP, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long và toàn bộ công trình trên đất bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông L, bà T đã nhận đủ tiền, đất còn trong thời hạn sử dụng, nhà và đất không có tranh chấp và không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, do đó việc ông L lập hợp đồng cho bà T thuê nhà là đúng theo quy định tại Điều 167, 168, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, điểm d khoản 1 Điều 10; khoản 1 Điều 12 Luật Nhà ở năm 2014. Đồng thời, kể từ thời điểm ký hợp đồng ngày 12/3/2022 thì bà T không đóng tiền thuê cho đến nay. Do hiện nay thời gian thuê nhà vẫn còn, trên thực tế bà T, ông M, anh T, chị N, chị Trâm vẫn sử dụng tài sản thuê nhưng không trả tiền thuê nên đã vi phạm khoản 2 Điều 4 hợp đồng thuê nhà ngày 12/3/2022, do đó việc ông L yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà, yêu cầu bà T, ông M, anh T, chị N, chị Trâm trả lại tài sản thuê là nhà và đất là đúng theo quy định tại Điều 423, 427, khoản 4 Điều 482 BLDS năm 2015 nên có căn cứ để chấp nhận. Về phía bà T, ông M, anh T, chị N, chị Trâm không có mặt theo yêu cầu của Tòa án xem như từ bỏ quyền lợi của mình, tòa án giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 91 BLTTDS năm 2015. Do đó xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan V L là có căn cứ để chấp nhận hủy hợp đồng thuê nhà ngày 12/3/2022 giữa ông Phan V L và bà Đỗ Thị T, buộc bà Đỗ Thị T, ông Lê M M, Lê Minh T, Lê Thị Yến N, Lê Nguyễn Bích T có nghĩa vụ di dời tất cả tài sản ra khỏi nhà, trả lại tài sản là nhà và diện tích 171,9m² tại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 8, loại đất CLN, tọa lạc ấp TP, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long cho ông Phan V L (theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 12/9/2023)

Đối với tiền thuê nhà bà T còn thiếu ông L, do trong quá trình giải quyết vụ án ông L không yêu cầu giải quyết nên miễn xét.

- Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Phan V L phải chịu 5.000.000 đồng tiền xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc.

- Về án phí: Buộc bà Đỗ Thị T chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 423, 427, 472, khoản 4 Điều 482 BLDS năm 2015;

Áp dụng điểm d khoản 1 Điều 10; khoản 1 Điều 12 Luật Nhà ở năm 2014;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV 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 Phan V L.

Hủy hợp đồng thuê nhà ngày 12/3/2022 giữa ông Phan V L và bà Đỗ Thị T.

Buộc bị đơn bà Đỗ Thị T, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê M M, Lê Minh T, Lê Thị Yến N, Lê Nguyễn Bích T có nghĩa vụ di dời tất cả tài sản ra khỏi nhà, trả lại tài sản là nhà và phần đất diện tích 171,9m² tại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 8, loại đất CLN, tọa lạc ấp TP, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long cho nguyên đơn ông Phan V L (theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 12/9/2023).

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc nguyên đơn ông Phan V L phải chịu 5.000.000đồng tiền xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc và định giá. Nguyên đơn đã nộp xong.

3. Về án phí:

Buộc bị đơn bà Đỗ Thị T chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án 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, 7b 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.

Án xử công khai đương sự có mặt, được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại Ủy ban nhân dân nơi cư trú để yêu cầu Tòa án cấp trên trực tiếp giải quyết theo thủ tục phúc thẩm./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKS cùng cấp;
- Chi cục THADS HLH;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(đã ký)**

Nguyễn Hữu Thành

