TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN N2** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2021/DS-ST
Ngày: 29 – 01 – 2021
"V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đòi lại tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN N2, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đỗ Thị Diễm Trang**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Phạm Thị Thiện**
2. Bà **Đỗ Thị Lệ Hằng**

- *Thư ký phiên tòa*: Cô **Lê Hồng Loan** – Thư ký Tòa án nhân dân quận N2, thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận N2 tham gia phiên toà*: Bà **Lê Hoàng Dung** – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận N2, thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử công khai vụ án thụ lý số 2B0/2019/TLST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2019 về "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đòi lại tài sản*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 895/2020/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2021/QĐST-DS ngày 14 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà **Nguyễn Thị Trang N**, sinh năm 19B3.
Địa chỉ: 529A đường Lê Văn L, phường Tân P, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện ủy quyền của các nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị T** (theo giấy ủy quyền số công chứng 581B quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/B/2019 tại Văn phòng công chứng Ngô Hồng Thanh) - (*có mặt*).
Địa chỉ: số 54/8C H, phường T1, quận N2, thành phố Cần Thơ.
2. *Bị đơn*: Ông **Dương Hữu T1 (***vắng mặt***)**

Địa chỉ: 22/15/3 M, phường A, quận N2, thành phố Cần Thơ.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

Ông **Dương Hữu T2**, sinh năm 1960 (*có mặt*).

Địa chỉ: 22/15/3 M, phường A, quận N2, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 15/8/2019 và trong quá trình giải quyết xét xử đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Yêu cầu Tòa án tuyên hủy "hợp đồngthuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" đã được nguyên đơn với bị đơn ký ngày 01/B/2018 và buộc bị đơn ông Dương Hữu T1 có nghĩa vụ bàn giao trả lại tài sản cho nguyên đơn đối với QSDĐQSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo GCNQSDĐQSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP251316 (số vào sổ cấp GCN: CH02854) do UBND quận N2 cấp ngày 14/02/2019 được chỉnh lý sang tên nguyên đơn bà N ngày 26/4/2019 thuộc thửa đất số 9B, tờ bản đồ số 12 diện tích sử dụng 19,2m^2 tọa lạc tại địa chỉ 22/15/3 đường M, phường A, quận N2, thành phố Cần Thơ. Căn cứ để nguyên đơn khởi kiện là dựa vào điều 1 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ký ngày 1/B/2018, theo đó nguyên đơn đã thông báo bằng miệng cho bị đơn ông T1 về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn vào đầu tháng 03/2019, đồng thời kể từ thời điểm này ông Dương Hữu T1 cũng không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu ông T1 bàn giao trả lại nhà nhưng ông T1 không thực hiện theo thỏa thuận.

** Bị đơn ông Dương Hữu T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn không đến tòa nên không thể ghi nhận ý kiến được.*

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Hữu T2 trình bày ý kiến theo biên bản lấy lời khai đương sự ngày 25/12/2020*:

Ông là cha ruột của ông Dương Hữu T1, nhà và đất tranh chấp có nguồn gốc do ông bà để lại cho ông và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, căn nhà đất tọa lạc tại địa chỉ: 22/15/3 M, phường A, quận N2, thành phố Cần Thơ thuộc thửa đất số 9B, tờ bản đồ số 12 theo GCN số CH02854 do UBND quận N2 cấp ngày 14/02/2019. Ngày 20/02/2019 ông có lập hợp đồng tặng cho ông Dương Hữu T1 và ông đã trực tiếp ký hợp đồng tặng cho tại Văn phòng công chứng Ngô Hồng Thanh, sau khi ký hợp đồng tặng cho không bao lâu thì ông T1 bỏ nhà đi đâu không rõ và hiện nay chỉ một mình ông sinh sống tại căn nhà trên. Việc ông T1 bán nhà ông không biết nhưng sau đó do có người đến đòi nhà ông mới biết, nay bà N khởi kiện yêu cầu

chấm hợp đồng cho thuê nhà ông đề nghị hổ trợ cho ông một số tiền hoặc định giá lại tài sản để ông dọn đi hoặc nguyên đơn bán lại nhà và đất cho ông, ông sẽ trả dần hàng tháng.

Tại phiên tòa hôm nay,

- Đại diện ủy quyền của nguyên đơn và nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện ban đầu là: đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng thuê nhà ký ngày 01/B/2018, yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang cư trú trong nhà 22/15/3 M, phường A, quận N2, thành phố Cần Thơ trả lại nhà cho nguyên đơn. Nguyên đơn thống nhất để Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn. Đồng ý tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Hữu T2 số tiền 40.000.000 đồng (*bốn mươi triệu đồng*). Nguyên đơn đồng ý cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền lưu cư trong thời gian 02 tháng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn ông Dương Hữu T1 vắng mặt không lý do.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Hữu T2 tranh luận: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì tài sản này ông ký tặng cho con ông để lấy vốn làm ăn, ông yêu cầu làm rõ tài sản giá trị bao nhiêu và việc hợp đồng tặng cho này ông cho rằng ông ký tặng cho ngày 18/5/2018 chứ không phải là ngày 20/02/2019 theo hợp đồng tặng cho, con ông Dương Hữu T1 có chở ông đến Văn phòng Công chứng Ngô Hồng Thanh để ký tặng cho tài sản là nhà và đất trên. Ông nghi ngờ chữ ký này không phải của ông nhưng ông không có có tiền giám định chữ ký hay yêu cầu định giá nhà, ông đề nghị bên nguyên đơn định giá lại tài sản để thối cho ông giá chênh lệch hay bán lại nhà cho ông và ông sẽ trả dần, ông không đồng ý nhận 40.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận N2 phát biểu ý kiến:

Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 26 về thẩm quyền giải quyết vụ án; Điều 68 về tư cách tham gia tố tụng; Điều 195, Điều 196 về trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho VKS và đương sự.

- Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định tại Điều 48, Điều 49 của BLTTDS.

- Thư ký tại phiên tòa thực hiện đúng các quy định tại Điều 51 BLTTDS.

- Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS, tuy nhiên bị đơn mặc dù đã được Tòa án tống đạt triệu tập, niêm yết hợp lệ nhưng không tham gia hoà giải, không tham gia phiên tòa vắng mặc lần 2 không lý do nên tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định điều 22B,228 BLTTDS.

Toà án nhân dân quận N2 thụ lý là đúng thẩm quyền và xác định tranh chấp "*hợp đồng thuê nhà và đòi lại tài sản*" là đúng quan hệ tranh chấp. Bị đơn cư trú tại quận N2 nên Toà án nhân dân quận N2 thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Trong thời gian chuẩn bị xét xử, Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án và tiến hành hòa giải theo đúng quy định.

Về giải quyết vụ án:

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án và trình bày của đương sự tại phiên tòa hôm nay:

Nguồn gốc nhà và đất có diện tích 19,2m^2 tọa lạc tại số 22/15/3 đường M, phường A, quận N2 thành phố Cần Thơ của ông Dương Hữu T2 và bà Trần Thị Ngọc Tuyết đã được Ủy ban nhân dân quận N2 thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 14/2/2019. Ngày 20/2/2019 ông T2, bà Tuyết lập hợp đồng tặng cho nhà và đất cho con trai là ông Dương Hữu T1 và ông T1 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận N2 chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận vào ngày 19/3/2019.

Xét yêu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Trang N và ông Dương Hữu T1 nhận thấy: Các bên ký hợp đồng cho thuê nhà và đất vào ngày 01/0B/2018, thời hạn thuê 1 năm giá cho thuê 1.000.000đồng/ tháng, phương thức thanh toán từ ngày 1-5 đầu tháng. Nguyên đơn cho rằng bà đã thông báo miệng yêu cầu ông T1 chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn và từ đó đến nay ông T1 không trả tiền thuê cho bà

theo thỏa thuận. Nhận thấy tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng cho thuê này vào ngày 01/0B/2018 thì ông T2, bà Tuyết vẫn còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, phía ông T2 bà Tuyết chưa cho lập hợp đồng tặng cho ông T1 vì vậy bà N chưa có quyền định đoạt đối với tài sản này nên hợp đồng cho thuê được lập giữa bà N ông T1 không phát sinh hiệu lực theo quy định pháp luật, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân quận N2 tuyên bố hợp đồng cho thuê nhà và đất vào ngày 01/0B/2018 vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu buộc bị đơn giao trả nhà và đất xét thấy:

Sau khi bà Tuyết, ông T2 tặng cho nhà và đất nêu trên cho ông T1 và ngày 19/3/2019 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất số CP 251316 chỉnh lý sang tên ông Dương Hữu T1 và ông T1 đã chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất cho bà N và đã được chỉnh lý theo quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất số CP 251316 chỉnh lý sang tên Nguyễn Thị Trang N ngày 26/4/2019 nên nhà và đất nêu trên thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn là có cơ sở. Phía bị đơn ông T1 mặc dù đã được Tòa án tống đạt, triệu tập hợp nhưng không tham gia các phiên hòa giải, không tham gia phiên tòa chưa thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ kết quả trả lời xác minh của Công an phường A ngày 30/02/2020 hiện nay ông T1 vẫn còn đăng ký thường trú tại địa chỉ căn nhà nêu trên nhưng không sinh sống tại đây nhà đã bán năm 2018 và hiện tại còn ông Dương Hữu T2 là cha của ông T1 thuê lại để ở. Điều này phù hợp với thừa nhận của ông T2 là ông đã tặng cho nhà và đất cho ông T1 và biết được ông T1 đã chuyển nhượng cho bà N, tuy nhiên tại phiên tòa ông yêu cầu bà N định giá lại tài sản để thối cho ông giá chênh lệch hay bán lại nhà cho ông và ông sẽ trả dần thì ông mới đồng ý dọn đi. Xét thấy ông T1 đã chuyển nhượng cho bà N và các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận hợp đồng mua bán, phía bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sỡ hữu theo đúng quy định pháp luật nên bà N là chủ sở hữu hợp pháp đối với tài sản có quyền định đoạt đối với tài sản này. Hơn nữa nguyên đơn bà N không đồng ý với yêu cầu của ông T2 và vẫn giữ yêu cầu khởi kiện buộc ông T1, ông T2 di dời giao trả nhà và đất nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận, trình bày của của ông T2 là không cơ sở xem xét.

Tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý hỗ trợ 40.00.000 đồng và đồng ý cho ông T1, ông T2 lưu cư trong thời gian 02 tháng từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, mặc dù ông T2 không đồng ý nhận số tiền hỗ trợ, tuy nhiên số tiền hỗ trợ cho ông và ông T1

do ông T1 vắng mặt nên không ghi nhận ý kiến. Xét thấy sự tự nguyện này có lợi cho bị đơn và không trái với quy định của pháp luật nên ghi nhận.

***Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử*:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 01/0B/2018 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Trang N và ông Dương Hữu T1 vô hiệu

- Buộc ông T1, ông T2 phải di dời trả lại nhà và đất tọa lạc tại số 22/15/3 đường M, phường A, quận N2 thành phố Cần Thơ.

- Ghi nhận bà N đồng ý hỗ trợ 40.000.000 đồng và đồng ý cho bị đơn và người liên quan lưu cư 02 tháng từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân quận N2 nhận định:

[1] *Về thủ tục:* Bị đơn ôn Dương Hữu T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến tòa theo giấy triệu tập. Do đó, Tòa án nhân dân quận N2 xét xử vắng mặt ông T1 theo đúng quy định tại Điều 22B, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (viết tắt là BLTTDS năm 2015).

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý vụ án*: Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 15-8-2019, thể hiện nguyên đơn cho bị đơn thuê căn nhà và đất tọa lạc tại số 22/15/3 đường M, phường A, quận N2 thành phố Cần Thơ thuộc thửa đất số 9B, tờ bản đồ số 12 theo GCN số CH02854 do UBND quận N2 cấp ngày 14/02/2019, chỉnh lý lần đầu sang tên ông Dương Hữu T1 ngày 19/3/2019 và chỉnh lý sang tên lần hai ngày 26/4/2019 cho bà Nguyễn Thị Trang N, hợp đồng thuê được ký ngày 01/B/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn. Nguyên đơn có thông báo chấm dứt hợp đồng thuê, yêu cầu bị đơn trả lại nhà nhưng bị đơn không giao trả lại nhà và đất, không trả tiền thuê theo hợp đồng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn chấm dứt hợp đồng thuê nhà, trả lại tài sản nhà và đất nêu trên, do đó xác định đây là loại kiện "*tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đòi lại tài sản*" theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26 BLTTDS năm

2015. Do bị đơn có địa chỉ tại quận N2, thành phố Cần Thơ và tài sản tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại quận N2 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận N2, thành phố Cần Thơ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 điều 39 BLTTDS năm 2015.

[3] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*:

- Đối với yêu cầu khởi kiện thứ 1 của nguyên đơn: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn đề ngày 15-8-2019, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/B/2018 và GCN số CH02854 do UBND quận N2 cấp ngày 14/02/2019, chỉnh lý lần đầu sang tên ông Dương Hữu T1 ngày 19/3/2019 và chỉnh lý sang tên lần hai ngày 26/4/2019 cho bà Nguyễn Thị Trang N. Theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/B/2018 ký giữa nguyên đơn với bị đơn nhưng không được công chứng chứng thực theo đúng quy định. Mặc khác, tại thời điểm ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nguyên đơn chưa phải là chủ sở hữu tài sản trên theo quy định nên hợp đồng thuê ký ngày 01/B/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu, tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng, hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 11B, 122 Bộ luật dân sự năm 2015 thấy rằng yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

- Đối với yêu cầu khởi kiện thứ 2 của nguyên đơn là đòi lại tài sản là căn nhà và đất tọa lạc tại số 22/15/3 đường M, phường A, quận N2 thành phố Cần Thơ thuộc thửa đất số 9B, tờ bản đồ số 12 theo GCN số CH02854 do UBND quận N2 cấp ngày 14/02/2019, chỉnh lý lần đầu sang tên ông Dương Hữu T1 ngày 19/3/2019 và chỉnh lý sang tên lần hai ngày 26/4/2019 cho bà Nguyễn Thị Trang N. Hội đồng xét xử xét trình bày của ông Dương Hữu T2 – là người đang trực tiếp sinh sống trong nhà 22/15/3 M, phường A là cha ruột của ông Dương Hữu T1, ông T2 trình bày rằng, nhà và đất tranh chấp có nguồn gốc do ông bà để lại cho ông và vợ ông là bà Trần Thị Ngọc Tuyết, ông và bà Tuyết đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, căn nhà đất tọa lạc tại địa chỉ: 22/15/3 M, phường A, quận N2, thành phố Cần Thơ thuộc thửa đất số 9B, tờ bản đồ số 12 theo GCN số CH02854 do UBND quận N2 cấp ngày 14/02/2019. Ngày 20/02/2019 ông có lập hợp đồng tặng cho ông Dương Hữu T1 và ông đã trực tiếp ký hợp đồng tặng cho tại Văn phòng công chứng Ngô Hồng Thanh, sau khi ký hợp đồng tặng cho không bao lâu thì ông T1 bỏ nhà đi đâu không rõ và hiện nay chỉ một mình ông sinh sống tại căn nhà trên. Việc ông T1 bán nhà ông không biết nhưng sau đó do có người đến đòi nhà ông mới biết, nay bà N khởi kiện yêu cầu chấm hợp đồng cho thuê nhà ông đề nghị hỗ trợ cho ông một số tiền hoặc định giá lại

tài sản để ông dọn đi hoặc nguyên đơn bán lại nhà và đất cho ông, ông sẽ trả dần hàng tháng. Đối với trình bày này của ông không được nguyên đơn chấp nhận nên không có cơ sở xem xét.

Hội đồng xét xử thấy rằng, mặc dù hợp đồng thuê ngày 01/B/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu nhưng tại thời điểm nguyên đơn nộp đơn khởi kiện – ngày 15-8-2019 nguyên đơn đã là chủ sở hữu hợp pháp tài sản này nên việc bị đơn và những người đang cư trú trong căn nhà này chiếm hữu tài sản là không hợp pháp. Do vậy, căn cứ vào Điều 158, 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015 thấy rằng yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Xét quan điểm về việc giải quyết vụ án của Viện kiểm sát thống nhất với quan điểm của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Từ những phân tích trên nghĩ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trang N đối với bị đơn ông Dương Hữu T1. Tuyên bố hợp đồng thuê QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 01/B/2018 ký giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trang N với bị đơn ông Dương Hữu T1 là vô hiệu; Buộc bị đơn ông T1 và ông T2 phải giao trả lại tài sản là nhà số 22/15/3 M, phường A, quận N2, thành phố Cần Thơ thuộc thửa đất số 9B, tờ bản đồ số 12 theo GCN số CH02854 do UBND quận N2 cấp ngày 14/02/2019 (chỉnh lý lần đầu sang tên ông Dương Hữu T1 ngày 19/3/2019 và chỉnh lý sang tên lần hai ngày 26/4/2019 cho bà Nguyễn Thị Trang N) cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trang N.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Hữu T2 lưu cư trong thời gian 02 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Sau thời gian 02 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T2 phải di dời toàn bộ đồ dùng sinh hoạt của gia đình đi nơi khác để giao trả lại tài sản cho nguyên đơn. Trường hợp bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không giao trả lại tài sản nhà và đất cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án buộc giao nhà và đất.

Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ di dời của nguyên đơn cho bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Hữu T2 số tiền 40.000.000 đồng (*bốn mươi triệu đồng*).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí xác minh, xem xét thẩm định tại chỗ: 4.000.000 đồng, bị đơn phải chịu nhưng tự nguyện nộp thay bị đơn. Nguyên đơn đã nộp xong.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 14B, Điều 156, Điều 15B, Điều 158, Điều 22B, Điều 228, Điều 26B, Điều 2B1, Điều 2B3 Bộ luật tống tụng dân sự năm 2015; Điều 11B, Điều 122, Điều 158, Điều 164 và Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trang N đối với bị đơn ông Dương Hữu T1.

Tuyên bố hợp đồng thuê QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 01/B/2018 được ký giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trang N với bị đơn ông Dương Hữu T1 là vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Dương Hữu T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Hữu T2 phải giao trả lại tài sản là nhà số 22/15/3 M, phường A, quận N2, thành phố Cần Thơ thuộc thửa đất số 9B, tờ bản đồ số 12 theo GCN số CH02854 do UBND quận N2 cấp ngày 14/02/2019 (*chỉnh lý lần đầu sang tên ông Dương Hữu T1 ngày 19/3/2019 và chỉnh lý sang tên lần hai ngày 26/4/2019 cho bà Nguyễn Thị Trang N)* cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trang N.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Hữu T2 lưu cư trong thời gian 02 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Sau thời gian 02 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T2 phải di dời toàn bộ đồ dùng sinh hoạt của gia đình đi nơi khác để giao trả lại tài sản trên cho nguyên đơn. Trường hợp bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tự nguyện giao trả lại tài sản nhà và đất cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án buộc bị đơn ông T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T2 giao nhà và đất.

Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ di dời của nguyên đơn cho bị đơn ông Dương Hữu T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Hữu T2 số tiền 40.000.000 đồng *(bốn mươi triệu đồng)*.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Dương Hữu T1 phải chịu án phí là 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng).

Nguyên đơn được nhận lại 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 001651 ngày 22-8-2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N2, thành phố Cần Thơ.

3. Về chi phí xác minh, xem xét thẩm định tại chỗ: 4.000.000 đồng, bị đơn phải chịu, nguyên đơn đã nộp xong, bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng).

Đương sự có mặt có quyền làm đơn 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 bản án được niêm yết tại địa phương.

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 thỏa 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, B, Ba, Bb và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- *TANDTPCT;*
- *VKSNDQNK;*
- *THADSQNK;*
- *Các đs;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

ĐỖ THỊ DIỄM TRANG