TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN P
TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Bản án số: 03/2019/DSST.
Ngày: 25/01/2019.
V/v: T/c hợp đồng thuê nhà.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN P – THÁI NGUYÊN

Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Quang Thái.

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hoàng Văn Đường.

2. Bà Dương Thị Nam.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Trịnh Thị Minh Hải - Thư ký Toà án nhân dân huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P: Bà Bùi Thị Bích Thảo.

Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 25/01/2019 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện P xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 27/2018/TL-ST ngày 20/6/2018 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/QĐXX- ST ngày 08/01/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Lê Xuân H, sinh năm 1987 (Có mặt tại phiên toà).

Trú tại: Xóm Đại L, xã Bảo L, huyện P, Thái Nguyên.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1968 (Có mặt tại phiên toà).

Trú tại: Xóm C, xã Bảo L, huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Dương Thị Q, sinh năm 1987(Có mặt tại phiên tòa);

Trú tại: Xóm Đại L, xã Bảo L, huyện P, Thái Nguyên.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1940 (Vắng mặt tại phiên tòa);

Trú tại: Xóm C, xã Bảo L, huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

NỘI DUNG CỦA VỤÁN

- Theo đơn khởi kiện và bản tự khai của Lê Xuân H trình bày: Năm 2013 anh có thuê 01 căn nhà của ông Nguyễn Đức T, hai bên có ký hợp đồng với nhau, thời hạn từ 01/6/2013 đến 01/6/2018(05 năm). Nhưng do căn nhà bị xuống cấp vì người thuê nhà trước anh làm nghề cơ khí do đó nền nhà có nhiều hố lồi lõm, cửa của ngôi nhà nguyên bản là ván gỗ lùa được ghép bằng nhiều miếng ván nhỏ, trần nhà bị hỏng do trước đây đun nấu trong nhà, mái hiên lợp bằng Proximăng, bị dột, khung bị gẫy do làm bằng tre. Với tình trạng ngôi nhà như trên, anh xác định không phù hợp với ngành nghề kinh doanh máy vi tính, thiết bị công nghệ. Do đó anh đã thỏa thuận bằng miệng với anh Nguyễn Đức T về việc sửa chữa lại căn nhà, anh Nguyễn Đức T đồng ý cho anh sửa ngôi nhà, cụ thể như sau:

- Việc anh tiến hành sửa chữa căn nhà được bắt đầu, và kết thúc ngay khi anh bắt đầu thuê nhà và trước khi dọn đến ở.

- Tất cả những bộ phận của ngôi nhà, được sửa chữa, thay mới đều được anh thông báo với ông Nguyễn Đức T, ông đã chuyển những thứ mà anh thay thế, cụ thể toàn bộ các tấm ván lùa để làm cửa, và toàn bộ phần mái hiên.

- Ông Nguyễn Đức T là chủ hợp pháp ngôi nhà, là người cho anh thuê nhà. Nếu không được sự đồng ý của ông, thì vợ chồng anh sẽ không được sửa chữa, nâng cấp căn nhà, vì khi vợ chồng anh sửa nhà thì ông Nguyễn Đức T đều nắm được. Nếu ông Nguyễn Đức T không đồng ý cho anh sửa nhà thì đã ngăn cản anh ngay từ khi bắt đầu sửa chữa. Anh cho rằng khi nhà nước đền bù hỗ trợ việc dỡ ngôi nhà của anh thuê của ông Nguyễn Đức T, ông Nguyễn Đức T sinh ra lòng tham muốn chiếm đoạt số tiền hỗ trợ mà đáng lẽ vợ chồng anh được hưởng.

Anh khẳng định việc anh thuê nhà của ông Nguyễn Đức T, việc sửa chữa ngôi nhà được sự đồng ý của ông Nguyễn Đức T. Do đó vợ chồng anh yêu cầu ông Nguyễn Đức T phải trả cho vợ chồng anh số tiền mà nhà nước đã hỗ trợ các hạng mục mà vợ chồng anh đã sửa chữa vào ngôi nhà năm 2013, cụ thể số tiền là 24.071.867đ(có biên bản kiểm đếm do cơ quan chức năng của UBND huyện P lập). Anh xác định đã trả đầy đủ tiền thuê nhà cho ông Nguyễn Đức T, vì nếu anh không trả tiền nhà thì ông Nguyễn Đức T không bao giờ cho vợ chồng anh ở đến tháng 8 năm 2017.

- Ông Nguyễn Đức T khai: Năm 2013, anh Lê Xuân H đặt vấn đề thuê căn nhà của ông, hai bên nhất trí thời hạn thuê nhà là 5 năm. Ngày 01/6/2013 ông với anh Lê Xuân H đã ký hợp đồng với nhau, nội dung hợp đồng đều đã được thống

nhất trong văn bản. Đến tháng 6/2015, ông có mời anh Lê Xuân H làm lại hợp đồng, anh Lê Xuân H nhất trí và hai bên ký lại hợp đồng, thời hạn thuê nhà từ tháng 6/2015 đến tháng 6/2016 thì hết hạn. Từ tháng 6/2016 đến tháng 8/2017 anh Lê Xuân H không ký lại hợp đồng, và cũng không trả tiền thuê nhà cho ông, việc anh Lê Xuân H cho rằng các hạng mục anh sửa chữa vào ngôi nhà đã được ông đồng ý cho làm, ông đề nghị anh Lê Xuân H cung cấp văn bản mà cho rằng ông đã đồng ý cho anh sửa chữa ngôi nhà. Ông chỉ đồng ý cho anh Lê Xuân H sửa vẩy mái hiên nhà sau khi thuê, còn ông không cho anh Lê Xuân H thay đổi bất cứ thứ gì về nhà của ông, việc anh Lê Xuân H làm thêm một số hạng mục là tự ý của anh Lê Xuân H, chứ không được phép của ông. Đến tháng 8/2017 nhà nước thu hồi căn nhà của ông cho anh Lê Xuân H thuê để mở rộng đường, ngôi nhà của ông được bồi thường hơn 60.000.000đ. Sau đó anh Lê Xuân H lại cho rằng trong số tiền này có công sức sửa chữa ngôi nhà trên nên đòi ông phải chia số tiền bồi thường, ông thấy rằng yêu cầu của anh Lê Xuân H là vô lý, không đúng sự thực, vì thực tế anh Lê Xuân H chỉ được sửa phần mái hiên. Mà hợp đồng giữa hai bên đã kết thúc từ tháng 6/2016, do đó anh Lê Xuân H không có quyền gì trong ngôi nhà thuê của ông. Nay anh Lê Xuân H kiện đòi ông số tiền hơn 24.000.000đ mà anh cho rằng là tiền anh được hưởng từ số tiền hỗ trợ đến bù khi di dời ngôi nhà anh thuê của ông, thì ông không đồng ý.

- Ý kiến của chị Dương Thị Q (vợ anh Lê Xuân H): Chị nhất trí như ý kiến của anh Lê Xuân H, yêu cầu ông Nguyễn Đức T trả cho vợ chồng anh chị số tiền 24.071.867đ tiền các hạng mục mà anh chị đã sửa chữa vào ngôi nhà thuê của ông Thắng, được nhà nước đền bù khi di dời ngôi nhà để mở rộng đường.

- Ý kiến của bà Nguyễn Thị H (mẹ của ông Nguyễn Đức T): Ngôi nhà mà vợ chồng anh Lê Xuân H, chị Quyên thuê là nhà của bà cho vợ chồng anh Thắng tờ năm 1994. Tuy nhiên ngôi nhà này năm trong diện quy hoạch nên không được cấp GCNQSD đất, mà chỉ được ghi trong sổ địa chính, tên của bà. Nên khi Ban giải phóng mặt bằng kiểm đếm tài sản thì bà là người ký vào biên bản, khi nhận tiền hỗ trợ thì bà là người nhận tiền, số tiền là 60.013.205đ. Sau khi nhận tiền đền bù tài sản, bà đã giao lại số tiền trên cho anh Thắng sử dụng, bà không được tiêu đồng nào. Nay anh Lê Xuân H, chị Dương Thị Q kiện đòi con trai bà số tiền 24.071.867đ, thì bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện P căn cứ vào hợp đồng thuê nhà giữa hai bên để giải quyết.

Toà án đã tiến hành hoà giải nhưng các bên đương sự không thoả thuận được. Nên Toà án phải đưa vụ án ra xét xử công khai tại phiên toà ngày hôm nay.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên toà; Sau khi nghe quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Trong vụ án này anh Lê Xuân H là nguyên đơn, ông Nguyễn Đức T là bị đơn; chị Dương Thị Q và bà Nguyễn Thị H là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về nội dung: Đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng thuê tài sản là nhà ở theo quy định tại điều 472 Bộ luật dân sự; Điều 129, 131 Luật nhà ở.

[3]. Về tài liệu chứng cứ: Do anh Lê Xuân H nộp: 01 đơn khởi kiện ông Nguyễn Đức T; 01 sổ hộ khẩu; Dự toán phương án bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng; Biên bản làm việc giữa hai bên đương sự; chứng minh thư nhân dân của anh Lê Xuân H; Thông báo về việc giải quyết đơn của UBND xã Bảo L; Biên bản làm việc của UBND xã Bảo L; Quyết định về việc phân công giải quyết và xác minh sự việc của UBND xã Bảo L; Hợp đồng thuê nhà ngày 01/6/2013; Hợp đồng thuê nhà ngày 01/6/2015; Công văn chuyển hồ sơ của UBND xã Bảo L. Phía ông Nguyễn Đức T không giao nộp tài liệu gì liên quan đến vụ án.

[4]. Về nội dung của hợp đồng: Do có nhu cầu về việc thuê nhà để kinh doanh máy tính và thiết bị công nghệ. Nên ngày 01/6/2013 anh Lê Xuân H có ký hợp đồng thuê 01 ngôi nhà của ông Nguyễn Đức T tại Xóm C, xã Bảo L, huyện P. Thời hạn là 5 năm (từ 01/9/2013 đến 01/6/2018), từ năm 2013 đến năm 2014 giá tiền thuê là 500.000đ/tháng, còn những năm về sau do thỏa thuận giữa hai bên, tiền thuê nhà phải trả một lần đầy đủ vào ngày 01/6 hàng năm.

Sau khi ký hợp đồng thuê nhà, vợ chồng anh Lê Xuân H đã tiến hành sửa chữa ngôi nhà thuê của ông Nguyễn Đức T để kinh doanh hàng điện tử và thiết bị công nghệ, cụ thể: Lát nền gạch liên doanh, làm trần tôn, cửa đi khung nhôm kính, mái tôn sóng dân dụng, xà gồ thép hộp, mái hiên trước cửa nhà. Ngày 01/6/2015 hai bên tiếp tục ký lại hợp đồng thuê nhà với các thỏa thuận về giá tiền thuê nhà và các thỏa thuận khác, chỉ khác phần thời hạn thuê nhà là 01 năm, từ 01/6/2015 đến 01/6/2016. Đến tháng 8/2017, do UBND huyện P mở rộng đường tại khu vực Xóm C, xã Bảo L, huyện P, nên cần phải di dời ngôi nhà của ông Nguyễn Đức T để lấy mặt bằng mở rộng con đường. Ngày 08/6/2017, ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện P đã tiến hành lên phương án kiểm, đếm các hạng mục trong ngôi nhà của ông Nguyễn Đức T cho anh Lê Xuân H thuê năm 2013, trong đó có các hạng

mục mà vợ chồng anh Lê Xuân H có sửa chữa sau khi thuê nhà của ông Nguyễn Đức T.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa ngày hôm nay, phía anh Lê Xuân H, chị Dương Thị Q vẫn yêu cầu ông Nguyễn Đức T phải trả lại cho anh chị số tiền 24.071.867đ, mà Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện P đã chi trả hỗ trợ việc di dời ngôi nhà mà anh chị thuê của ông Nguyễn Đức T. Phía ông Nguyễn Đức T không nhất trí trả cho vợ chồng anh Lê Xuân H số tiền trên, vì ông cho rằng theo hợp đồng ký ngày 01/6/2015 thì đến ngày 01/6/2016 là hết hạn, và trong hợp đồng xác định ông chỉ cho vợ chồng anh Lê Xuân H sửa chữa phần mái hiên, ngoài ra ông không cho vợ chồng anh Lê Xuân H sửa chữa bất cứ thứ gì vào ngôi nhà của ông. Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thời gian hợp đồng thuê nhà mà hai bên đã ký kết: Ngày 01/6/2013 anh Lê Xuân H, ông Nguyễn Đức T ký hợp đồng thuê nhà thời hạn là 5 năm (từ 01/6/2013 đến 01/6/2018 - Điều 2), với giá tiền 500.000đ/tháng. Còn những năm sau do thỏa thuận giữa hai bên. Ngày 01/6/2015 hai bên ký lại hợp đồng thuê nhà, với giá tiền là 500.000đ/tháng, thời hạn thuê 01 năm. Hội đồng xét xử xác định việc hợp đồng giữa hai bên ký kết lại ngày 01/6/2015, chỉ là việc hai bên đương sự thực hiện lại theo điều 2 của hợp đồng ngày 01/6/2013, hàng năm hai bên ngồi ký lại hợp đồng để xác định lại giá tiền thuê nhà của năm ký kết, còn thực chất hợp đồng ngày 01/6/2013 vẫn còn hiệu lực. Nếu hai bên đương sự muốn bản hợp đồng ngày 01/6/2013 không còn hiệu lực, thì phải có biên bản thanh lý hợp đồng ngày 01/6/2013 đi, sau đó mới ký 01hợp đồng khác thay thế cho bản hợp đồng này. Do đó Hội đồng xét xử sác định bản hợp đồng ngày 01/6/2013 vẫn còn hiệu lực pháp luật, bản hợp đồng ngày 01/6/2015 chỉ là bản hợp đồng phụ lục của bản hợp đồng ngày 01/6/2013.

- Về việc anh Lê Xuân H sửa chữa ngôi nhà mà anh thuê của ông Nguyễn Đức T để kinh doanh: Sau khi thuê nhà, do tính chất công việc là kinh doanh máy tính và thiết bị công nghệ, nên vợ chồng anh Lê Xuân H đã phải sửa lại ngôi nhà theo ý của mình, vì ngôi nhà của ông Nguyễn Đức T trước đây cho người khác thuê làm đồ cơ khí, nên nền nhà, mái nhà, hiên nhà đã bị hư hỏng, cửa ra vào ngôi nhà là ván lùa bằng gỗ. Do đó không phù hợp cho công việc kinh doanh thiết bị máy tính, máy công nghệ. Hội đồng xét xử thấy vệc anh Lê Xuân H tiến hành sửa chữa ngôi nhà để tiến hành kinh doanh là hoàn toàn phù hợp với công việc mà anh kinh doanh, nếu không tiến hành sửa chữa một số hạng mục như anh đã kê khai, thì không thể tiến hành kinh doanh được. Việc ông Nguyễn Đức T cho rằng ông chỉ cho anh Lê Xuân H làm lại mái hiên, còn những phần sửa chữa khác của anh, thì

ông không cho sửa, và ông cũng không biết anh Lê Xuân H sửa chữa cái gì. Tuy nhiên tại phần đính chính của bản hợp đồng ngày 01/6/2013 và 01/6/2015 có ghi " Bên B có trách nhiệm lắp lại sang sông cửa lùa chính theo ban đầu khi không sử dụng nữa". Như vậy phần này hoàn toàn phù hợp với lời khai của anh Lê Xuân H là anh chị có sửa chữa phần cửa chính bằng cửa khung nhôm kính, thay cho phần cửa lùa bằng ván gỗ. Mặt khác, tại biên bản đối chất ngày 11/9/2018 giữa vợ chồng anh Lê Xuân H với ông Nguyễn Đức T, đã xác định việc vợ chồng anh Lê Xuân H có tiến hành sửa chữa ngôi nhà sau khi ký hợp đồng, nhưng phía ông Thắng không đồng ý trả tiền cho anh Nguyễn Đức T vì việc anh chị sửa chữa ngôi nhà không được sự cho phép của ông, và đến khi ông nhận tiền đền bù của Ban giải phóng mặt bằng hỗ trợ việc di dời ngôi nhà, thì hợp đồng giữa hai bên đã hết. Hội đồng xét xử thấy việc ông Nguyễn Đức T cho rằng ông không biết vợ chồng anh Lê Xuân H sửa chữa cái gì, và không được sự đồng ý của ông là không đúng, vì gia đình ông sống gần ngôi nhà cho anh Thắng thuê, anh Nguyễn Đức T làm gì, sửa chữa cái gì ông đều biết. Ông biết công việc kinh doanh của anh Nguyễn Đức T là sửa chữa máy tính và thiết bị công nghệ, nên với ngôi nhà mà ông cho anh Nguyễn Đức T thuê không được sửa chữa thì không phù hợp với việc kinh doanh của anh Nguyễn Đức T.

- Về số tiền đền bù do Ban giải phóng mặt bằng huyện P, quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị H xác định số tiền đền bù là do bà trực tiếp ký nhận. Nhưng sau khi nhận tiền, bà đã đưa toàn bộ tiền đền bù cho anh Nguyễn Đức T quản lý, sử dụng, bà không được tiêu đồng nào.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cần thấy chấp nhận yêu cầu của anh Lê Xuân H, chị Dương Thị Q. Buộc anh Nguyễn Đức T phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh chị số tiền, mà Ban giải phóng mặt bằng huyện P hỗ trợ việc di dời ngôi nhà, trong đó có phần tài sản mà anh chị đã tiến hành sửa chữa, theo như biên bản kiểm đếm tài sản ngày 11/08/6/2017 và biên bản đối chất ngày 11/9/2018, cụ thể:

+ Lát nền gạch LD 500 x 500 VXM 75:

+ Trần tôn:

+ Cửa đi khung nhôm kính trắng:

+ Cửa đi khung thép hộp bưng tôn:

+ Mái tôn sóng dân dụng:

+ Xà gồ thép hộp(kèo thép): Trong đó chi phí sản xuất và lắp dựng kèo thép V4; chi phí sản xuất và lắp dựng cột thép phi 34 x 2mm; chi phí sản xuất và lắp dựng cột thép phi 42, chi phí sản xuất và lắp dựng láng nền dầy 3cm VXM75:

Tổng cộng: 24.071.867đ.

[5]. Về yêu cầu của ông Thắng cho rằng vợ chồng anh Lê Xuân H chưa thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 6/2016 đến tháng 8/2017 cho ông. Hội đồng xét xử thấy trong quá trình giải quyết vụ án, và tại phiên tòa ngày hôm nay ông Nguyễn Đức T không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào, xác định việc anh Lê Xuân H chưa thanh toán tiền thuê nhà cho ông. Nên Hội đồng xét xử không có căn cứ giải quyết, khi nào ông Nguyễn Đức T đưa ra được tại chứng cứ xác định việc anh Lê Xuân H chưa trả tiền thuê nhà từ tháng 6/2016 đến tháng 8/2017 thì Tòa án sẽ giải quyết bằng một án dân sự khác

[6]. Án phí: Ông Nguyễn Đức T phải nộp theo quy định của pháp luật.

[7]. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các điều 26, 35, 147 BLTTDS; Điều 472; khoản 2 Điều 357, 468 Bộ luật dân sự; Điều 129, 131 Luật nhà ở; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Xuân H, chị Dương Thị Q. Buộc ông Nguyễn Đức T phải có trách nhiệm trả cho anh Lê Xuân H, chị Quyên số tiền là 24.072.000đ (làm tròn số là: hai mươi bốn triệu, không trăm bẩy mươi hai ngàn đồng).

2. Về nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, anh Lê Xuân H, chị Dương Thị Q có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Đức T không tự nguyện thi hành số tiền trên, thì lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của BLDS; Nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Đức T phải nộp 1.203.500đ án phí DSST vào ngân sách nhà nước. Hoàn trả anh Lê Xuân H số tiền 600.000đ tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện P (biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000483 ngày 20/6/2018).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, 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 quy định tại các điều 6,7,9 Luật thi hành án Dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt anh Lê Xuân H, chị Dương Thị Q, ông Nguyễn Đức T; vắng mặt bà Nguyễn Thị H. Báo cho biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với những người có mặt; trong hạn 15 ngày kể từ ngày bà Nguyễn Thị H nhận được bản sao bản án, hoặc bản án được niêm yết công khai tại UBND xã Bảo L huyện P đối với bà Nguyễn Thị H.

Nơi nhận:
- *Toà án tỉnh Thái Nguyên;*
- *VKS tỉnh Thái Nguyên;*
- *VKSND huyện P;*
- *THA DS huyện P;*
- *Các đương sự;*
- *Luu HS*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Phạm Quang Thái