

Bản án số: 105/2024/DSST

Ngày: 12 – 12 – 2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ RẠCH GIÁ - TỈNH KIÊN GIANG

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Chí L

- Các hội thẩm nhân dân: Bà Hà Thị T và bà Chung Kim S

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim U- Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang
tham gia phiên tòa : Bà Phạm Thị Thúy K - Kiểm sát viên

Trong ngày 12 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá đã tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 353/2023/TLST-DS ngày 06/11/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 123/2024/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị T, sinh năm 1955 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 146 đường Nguyễn Thoại Hầu, phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Ý T (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 146/9 đường Nguyễn Thoại Hầu, phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Đỗ Xuân T, sinh năm 1984 (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 146 đường Nguyễn Thoại Hầu, phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn bà Trần Thị T trình bày tại đơn khởi kiện như sau:**

Bà Tại có cho vợ chồng Nguyễn Văn H, Đoàn Ý T thuê căn nhà của bà Tại ở số 146/2 Nguyễn Thoại Hầu, Phường Vĩnh Thanh Vân, Thành Phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang (do bà Tại lớn tuổi không rành chữ nghĩa nên giao cho con trai là Đỗ Xuân Tân đi làm giấy và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), do là người cùng xóm nên bà Tại tin tưởng không có làm hợp đồng thuê nhà.

Vì sự trả tiền chậm trễ nhiều lần nên vào tháng 12/2021 bà Tại đã báo cho vợ chồng Nguyễn Văn H, Đoàn Ý T lấy lại nhà hai bên đã đồng ý và vợ chồng Nguyễn Văn H, Đoàn Ý T có hứa là nếu kiếm được nhà sớm sẽ dọn đi trước Tết Nguyên Đán là tháng 01/2022 (12/2021 âm lịch), còn nếu không kịp thì qua Tết sẽ dọn là tháng 02/2022 (01/2022 âm lịch) sẽ trả nhà cho bà Tại.

- Đến tháng 03/2022 (02/2022 âm lịch), vợ chồng Nguyễn Văn H, Đoàn Ý T vẫn chưa dọn đi, nên bà Tại đã nhắc nhiều lần vẫn không chịu dọn trả nhà cho bà mà cứ lần lượt hứa hẹn không dọn đi.

- Sau khi bà Tại trình báo cho Công an Phường Vĩnh Thanh Vân thì đến tháng 04/2022 (03/2022 âm lịch) vợ chồng Nguyễn Văn H, Đoàn Ý T mới chịu dọn đi.

Sau khi vợ chồng Nguyễn Văn H, Đoàn Ý T dọn đi không báo cho bà Tại và cũng không bàn giao nhà để đối chiếu những vật dụng do vợ chồng Nguyễn Văn H, Đoàn Ý T làm hư hỏng và không trả hai tháng tiền thuê nhà số tiền là 6.000.000đ + 500.000đ thiếu tháng trước bằng 6.500.000đ (Sáu triệu năm trăm ngàn đồng).

Bà Tại đã trực tiếp đòi nhiều lần nhưng vợ chồng Nguyễn Văn H, Đoàn Ý T không chịu trả cho bà Tại. Sự việc bà Tại có làm đơn lên Ban lãnh đạo Khu Phố 4, Phường Vĩnh Thanh Vân, giải quyết không thành.

Do đó bà Tại làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H, Đoàn Ý T phải hoàn trả số tiền còn nợ bà Tại tiền nhà là 6.500.000đ (Sáu triệu năm trăm ngàn đồng).

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Xuân T trình bày:** Ông T có đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất địa chỉ là 146 và 146/2 Nguyễn Thoại Hầu, Phường Vĩnh Thanh Vân, Thành Phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang. Nhà ở địa chỉ là 146 và 146/2 Nguyễn Thoại Hầu, Phường Vĩnh Thanh Vân, Thành Phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang là tài sản của mẹ ông Tân là bà Trần Thị T. Do lúc mua bà Tại không có rành về làm giấy tờ sang nhượng nên bà Tại đã nhờ ông Tân đứng tên nhà thay cho bà Tại để ông Tân đi làm giấy tờ sang nhượng cho tiện.

Ông T xác nhận với Tòa án nhân dân Thành Phố Rạch Giá Tỉnh Kiên Giang là nhà ở địa chỉ là 146 và 146/2 Nguyễn Thoại Hầu, Phường Vĩnh Thanh Vân, Thành Phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang là tài sản của bà Trần Thị T, ông T chỉ có nhiệm vụ đứng tên thay cho bà Tại.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà Trần Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn H, Đoàn Ý T phải hoàn trả số tiền thuê nhà còn nợ bà Tại tiền nhà là 5.300.000 đồng (bao gồm tiền nhà 1 tháng 18 ngày là 4.800.000 đồng và 500.000 đồng tiền thiếu trước đó như tại biên bản hòa giải tại khu phố 4, phường Vĩnh Thanh Vân.

Bà Tại rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn trả số tiền 1.200.000 đồng.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Rạch Giá phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật, tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.
- Về nội dung: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Sau khi nghiên cứu các 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 thủ tục tố tụng:

+ Về thẩm quyền: Bà Trần Thị T khởi kiện ông Nguyễn Văn H, Đoàn Ý T tranh chấp về hợp đồng thuê nhà ở là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang theo qui định tại khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về sự tham gia phiên tòa của các đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến nay, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng tuy nhiên ông Nguyễn Văn H, Đoàn Ý T vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, ông Đỗ Xuân Tân có đơn xin xét xử vắng mặt. Tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý xét xử vắng mặt bị đơn. Do đó, căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định xử vắng đương sự trên.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và những nội dung liên quan đến vụ án:

Theo đơn khởi kiện bà Trần Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn H, Đoàn Ý T phải hoàn trả số tiền thuê nhà còn nợ 6.500.000 đồng.

Xét thấy, căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất địa chỉ là 146 và 146/2 Nguyễn Thoại Hầu, Phường Vĩnh Thanh Vân, Thành Phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang đứng tên Ông Đỗ Xuân Tân. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án ông Tân và bà Tại đều xác nhận căn nhà trên là của bà Tại, do bà Tại lớn tuổi không rành thủ tục nên ông Tân đứng tên thay làm giấy tờ và do bà Tại đứng ra cho ông Hậu và bà Thu thuê nhà.

Theo biên bản hòa giải tại khu phố 4, phường Vĩnh Thanh Vân ông Nguyễn Văn H thừa nhận còn nợ bà Tại số tiền nhà là 5.300.000 đồng (bao gồm tiền nhà 1 tháng 18 ngày là 4.800.000 đồng và 500.000 đồng tiền thiếu trước đó và xin trả dần. Như vậy sự thừa nhận của ông Hậu đã đủ cơ sở xác nhận giao dịch thuê nhà ở giữa các bên là có thật. Xét giữa bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn H, Đoàn Ý T có giao kết hợp đồng thuê nhà đối với căn nhà số 146/2 Nguyễn Thoại Hầu, Phường Vĩnh Thanh Vân, Thành Phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang đến tháng 04/2022 (03/2022 âm lịch) vợ chồng Nguyễn Văn H, Đoàn Ý T mới dọn đi. Như vậy, việc thỏa thuận cho thuê nhà bằng miệng giữa bà Tại, ông Hậu và bà Thu tuy

vi phạm về hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 121 Luật Nhà ở năm 2014 nhưng các bên đều thừa nhận đã thực hiện hợp đồng về việc giao nhà và trả tiền thuê, do đó trong trường hợp này sự thỏa thuận của các bên vẫn phát sinh quyền và nghĩa vụ. Do ông Hậu, bà Thu vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà nên bà Tại khởi kiện là có căn cứ theo quy định tại Điều 472 Bộ luật dân sự.

Tại phiên tòa bà Trần Thị T tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn trả số tiền 1.200.000 đồng. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện trên là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với một phần yêu cầu đã rút trên theo quy định tại Khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận. Do đó, sau khi nghị án Hội đồng xét xử buộc ông Nguyễn Văn H, Đoàn Ý T trả cho bà Trần Thị T số tiền thuê nhà 5.300.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn H, Đoàn Ý T nộp số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng.

Bà Trần Thị T trên 60 tuổi và có đơn xin miễn tiền tạm ứng lệ phí nên thuộc trường hợp được miễn tiền tạm ứng lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 227, 244, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng: Điều 351, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 481, Điều 482 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 121, Điều 129 Luật Nhà ở năm 2014;

- Áp dụng: Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016) của UB thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử :

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn –bà Trần Thị T về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở*” đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Đoàn Ý T.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Đoàn Ý T trả cho bà Trần Thị T số tiền thuê nhà ở 5.300.000 đồng (Năm triệu ba trăm nghìn đồng).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Đoàn Ý T phải trả số tiền 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

*** Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Buộc ông Nguyễn Văn H, Đoàn Ý T nộp số tiền án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ .

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi

nhân:

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- Các đương sự;
- VKSND TP R;
- Chi cục Thi hành án TP R;
- Phòng GDKT;
- Lưu hồ sơ.

BÙI CHÍ L

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 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.

Nghị án kết thúc hồi 10 giờ 30 ngày 31 tháng 10 năm 2018. Các thành viên Hội đồng xét xử đã nghe đọc lại biên bản và ghi nhận đúng nội dung đã quyết định và ký tên dưới đây

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Mỹ

Trần Thị Lệ

Bùi Chí Linh

Rạch Giá, ngày 13 tháng 7 năm 2016

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 08 giờ 00 ngày 29 tháng 3 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Hội đồng xét xử với thành phần gồm có:

* Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Bùi Chí Linh**

* Các vị hội thẩm nhân dân:

1/ Ông **Cao Trọng Mạnh**

2/ Bà **Chung Kim Sang**

Tiến hành nghị án về vụ kiện dân sự đình thụ lý số 155/2017/TLST- HNGĐ ngày 16 tháng 10 năm 2017 về việc "tranh hợp đồng vay tài sản" giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn: Ngân hàng Chính sách Xã hội Việt Nam.**

Địa chỉ: Số 169 phố Linh Đường, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Đức Đạt** – Phó Giám đốc Ngân hàng Chính sách xã hội Chi nhánh tỉnh Kiên Giang

* **Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Hiệp**, sinh năm 1962

Địa chỉ: Số 80/8 Nguyễn Trung Trực, khu phố 1, phường Vĩnh Bảo, thành phố Rạch Giá, Kiên Giang.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Dương Bích Liên**, sinh năm 1962

Địa chỉ: Số 80/8 Nguyễn Trung Trực, khu phố 1, phường Vĩnh Bảo, thành phố Rạch Giá, Kiên Giang.

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nghe sự trình bày, tranh luận và xác nhận của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thảo luận và quyết định những vấn đề sau:

1. Về quan hệ pháp luật: Hội đồng xác định là "tranh chấp hợp đồng vay tài sản"

2. Về áp dụng pháp luật:

- Căn cứ các điều 28, 35, 39, 147, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự
- Áp dụng: Các điều 9, 14, 15, 81, 82, 83 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016) của UB thường vụ Quốc Hội.

QUYẾT ĐỊNH:

Xử :

- Không công nhận chị Đặng Thị Oanh và anh Phạm Thành Nam là vợ chồng.
- Về con chung và cấp dưỡng: Giao hai cháu Phạm Thành Đạt, sinh ngày 24/7/2003 và Phạm Đạt Thành, sinh ngày 24/7/2003 cho chị Đặng Thị Oanh nuôi dưỡng. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Oanh không yêu cầu anh Nam cấp dưỡng nuôi con. Anh Nam được thăm nom con, không ai được ngăn cản. Anh Nam cũng có quyền yêu cầu thay đổi người trực tiếp nuôi con sau ly hôn theo quy định của pháp luật.

- Về tài sản chung: Không có nên HĐXX không xem xét giải quyết

- Về nợ chung: Chị Oanh và anh Nam xác nhận không có nên HĐXX không xem xét giải quyết.

* Về án phí HNGĐST là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*), buộc chị Đặng Thị Oanh phải nộp số tiền trên và được khấu trừ vào phần tạm ứng án phí mà chị Oanh đã nộp theo biên lai thu số 02617 ngày 13 tháng 02 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Hải.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

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 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.

Hội đồng xét xử biểu quyết các vấn đề trên với kết quả 3/3 (100%).

Nghị án kết thúc hồi 16 giờ 30 ngày 11 tháng 12 năm 2017. Các thành viên Hội đồng xét xử đã nghe đọc lại biên bản và ghi nhận đúng nội dung đã quyết định và ký tên dưới đây.

XỬ

Hội thẩm nhân dân

HỘI ĐỒNG XÉT

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Cao Trọng Mãnh

Chung Kim Sang

Bùi Chí Linh