

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 134/2022/DS-ST
Ngày 10- 6- 2022
“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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thái Hoàng Đắc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hà Trọng Tâm
Ông Nguyễn Hoàng Dân

- Thư ký phiên tòa: Bà Tô Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa:
Ông Lê Quốc Nin – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2022 tại Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 299/2021/TLST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 119/2022/QĐXXST- DS ngày 09 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Trương Thanh Th, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Số 77, đường Huỳnh Thúc Kháng, khóm 7, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Chị Lê Thị Kiều D, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Số 109A, đường Huỳnh Thúc Kháng, khóm 7, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1955; Địa chỉ: ấp Công Nghiệp, xã Tân Hưng Đông, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt)

2. Bà Phan Thị L, sinh năm 1958; Địa chỉ: ấp Công Nghiệp, xã Tân Hưng Đông, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

3. Anh Diệp Thanh T, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số 77, đường Huỳnh Thúc Kháng, khóm 7, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Chị Trương Thanh Th trình bày tại đơn khởi kiện và được bổ sung tại phiên tòa như sau:

Ngày 08/3/2017, chị Th ký hợp đồng với ông Nguyễn Văn Th (cậu chị Th) để thuê quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 01, đường Hải Thượng Lãn Ông, xóm 7, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cất nhà làm kinh doanh. Hai bên có lập hợp đồng và công chứng. Thời hạn thuê đất là 07 năm. Sau khi thuê đất, chị Th và anh T tiến hành xây dựng nhà cho thuê.

Ngày 13/4/2019 chị Th cho chị Lê Thị Kiều D thuê căn nhà nêu trên để mở quán cà phê, giá thuê mỗi tháng 5.000.000 đồng (mỗi quý 15.000.000 đồng), thời hạn thuê nhà là 05 năm, hai bên xác lập hợp đồng nhưng không có công chứng. Quá trình thuê nhà, chị D trả tiền thuê nhà đầy đủ đến ngày 13/4/2021 thì ngưng đến nay. Quá trình thuê nhà, chị D tự ý cho anh Nguyễn Hoài Vũ thuê nhà (quán cà phê) mà không có sự đồng ý của chị Th, là vi phạm hợp đồng thuê nhà (khoản 1 Điều 5). Khi ký hợp đồng thuê nhà, chị Th đã nhận tiền đặt cọc của chị D 10.000.000 đồng. Do chị D vi phạm hợp đồng nên chị Th không đồng ý trả lại tiền cọc theo yêu cầu phản tố của chị D.

Đối với yêu cầu phản tố của chị D buộc chị Th bồi thường 50% số tiền chị D đầu tư trang trí quán cà phê số tiền 65.000.000 đồng và bồi thường tiền di dời đồ đạc trong nhà 20.000.000 đồng là không có căn cứ. Căn nhà hiện nay chị D vẫn đang quản lý và giữ chìa khóa cửa. Chị Th không lấy nhà lại như chị D trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 07/02/2022.

Trước đây chị Th có tham gia chơi 02 chung hội do chị D làm chủ, loại hội 2.000.000 đồng, nửa tháng khai một lần (không nhớ ngày khai), đây hội gồm có 26 chung, hội đã mãn. Chị Th đã hót hết 02 chung hội và tiền nợ hội 7.000.000 đồng đợi kết quả Tòa án giải quyết (có biên nhận kèm theo).

Nay chị Th yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ngày 13/4/2019 giữa chị Th với chị D. Buộc chị D giao trả nhà, thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 13/4/2021 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm và thanh toán tiền điện, nước và dịch vụ khác 1.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, chị Th xin rút lại yêu cầu chị D thanh toán tiền điện, nước và dịch vụ khác số tiền 1.000.000 đồng; chỉ yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà, trả tiền thuê nhà. Chị Th đồng ý trả tiền hội cho chị D 7.000.000 đồng và tiền lãi theo pháp luật quy định; Không đồng ý bồi thường thiệt hại và trả tiền đặt cọc 10.000.000 đồng theo yêu cầu phản tố của chị D.

- Bị đơn chị Lê Thị Kiều D trình bày:

Ngày 13/4/2019 chị D có ký hợp đồng thuê nhà của chị Trương Thanh Th, giá thuê mỗi tháng là 5.000.000 đồng (mỗi quý 15.000.000 đồng), thời hạn thuê nhà 05 năm, hai bên có làm hợp đồng. Việc chị D thuê nhà của chị Th có sự đồng ý của ông Th. Từ khi thuê nhà, chị D đã đầu tư, trang trí lại nhà và mở quán bán cà phê. Đến ngày 01/10/2020 chị D cho anh Nguyễn Hoài Vũ thuê nhà lại (quán cà phê), chị Th đồng ý. Hai bên có làm hợp đồng thuê nhà kèm theo bảng kê vật dụng; giá cho anh Vũ thuê lại 10.000.000 đồng/tháng. Anh Vũ thuê được 06 tháng thì trả quán và vật dụng lại cho chị D. Quá trình thuê lại quán, anh Vũ không có

đầu tư, sửa chữa và đã trả tiền thuê nhà, tiền điện, nước cho chị D đầy đủ. Anh Vũ không còn liên quan gì trong vụ án này.

Chị D trả tiền thuê nhà và đóng tiền điện nước đầy đủ cho chị Th đến tháng 4/2021, hai bên mâu thuẫn và chị Th lấy nhà lại, khóa cửa không cho chị D thuê nữa. Đồ đạc sinh hoạt trong nhà do chị D đầu tư trang trí vẫn còn trong nhà. Hiện nay chị D không còn nợ tiền thuê nhà và tiền điện, nước của chị Th. Quá trình trả tiền thuê nhà, anh Diệp Thanh T (chồng chị Th) có ký nhận tiền. Đối với yêu cầu khởi kiện của chị Th về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà, chị D thống nhất nhưng phải bồi thường thiệt hại theo yêu cầu phản tố của chị D.

Ngoài ra, chị Th có tham gia chơi 02 chung hụi do chị D làm chủ, loại hụi 2.000.000 đồng, nửa tháng khai một lần (không nhớ ngày khai), đây hụi gồm có 26 chung, hụi đã mãn. Chị Th đã hốt hết 02 chung hụi và còn nợ hụi chết 02 kỳ là 8.000.000 đồng, đã trừ tiền thuê nhà 1.000.000 đồng, còn 7.000.000 đồng, chị Th có ký biên nhận nợ.

Nay chị D yêu cầu chị Trương Thanh Th bồi thường 50% số tiền chị D đầu tư trang trí quán cà phê số tiền 65.000.000 đồng; yêu cầu chị Th trả số tiền đã nhận đặt cọc của chị D 10.000.000 đồng; bồi thường tiền di dời đồ đạc trong nhà 20.000.000 đồng và tiền nợ hụi là 7.000.000 đồng và lãi suất tiền hụi 3% x 7.000.000 đồng/tháng đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa, chị D không đồng ý trả tiền thuê nhà cho chị Th; Yêu cầu chị Th bồi thường số tiền 65.000.000 đồng và trả tiền đặt cọc 10.000.000 đồng; trả tiền hụi 7.000.000 đồng và tiền lãi hụi theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu ý kiến như sau:

Về việc chấp hành pháp luật trong tố tụng dân sự: Từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng về quyền và nghĩa vụ được quy định trong pháp luật trong tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trương Thanh Th về việc hủy hợp đồng thuê nhà, buộc bị đơn chị Lê Thị Kiều D trả cho chị Th căn nhà số 01 đường Hải Thượng Lãn Ông thuộc khóm 7, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau và tiền thuê nhà là 70.000.000 đồng. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn bồi thường số tiền 65.000.000 đồng, tiền hỗ trợ di dời nhà và tiền đặt cọc 10.000.000 đồng. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả số tiền nợ hụi 7.000.000 đồng và lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Nguyễn Văn Th, bà Phan Thị L và anh Diệp Thanh T xin vắng mặt. Căn cứ

vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Đối với anh Nguyễn Thanh Toàn, anh Nguyễn Văn Tiếng và anh Nguyễn Văn Thật đứng tên trên hợp đồng cho chị Trương Thanh Th thuê đất được Công chứng ngày 08/3/2017. Tuy nhiên, anh Tiếng, anh Toàn, bà L và ông Th xác định quyền sử dụng đất tọa lạc tại khóm 7, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho chị Th thuê là tài sản của ông Th và bà L, không liên quan đến anh Tiếng, anh Toàn và anh Thật nên Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng là phù hợp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trương Thanh Th yêu cầu bị đơn chị Lê Thị Kiều D thanh toán tiền thanh toán tiền điện, nước và dịch vụ khác số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng) nhưng tại phiên tòa, chị Th xin rút yêu cầu. Xét thấy, việc rút yêu cầu nói trên là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu của chị Th đã rút.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ở giữa chị Trương Thanh Th với chị Lê Thị Kiều D, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng thuê nhà ở hoặc làm kinh doanh được xác lập ngày 13/4/2019 giữa chị Th và chị D được lập thành hai bản, mỗi bên giữ một bản nhưng các bên chỉ ký 01 bản do chị D giữ (có phụ lục hợp đồng kèm theo (bút lục số 05-09 và số 63-66). Còn 01 bản chị Th giữ nhưng chị D chưa ký. Sau này, chị Th đưa cho chị D ký lại, chị D ký tên nhưng ghi thêm dòng chữ *“Trong Hợp đồng có những điều khoản nằm trong mục đích của Bên A là câu số 1 và số 6-Quyền và trách nhiệm Bên B- Vì có sự ràng buộc không rõ ràng, Bên B không đồng ý vì lý do không chính đáng”* (bút lục số 127). Tuy nhiên, chị Th và chị D xác định hai bản hợp đồng (mỗi bên giữ một bản) có cùng nội dung điều khoản của hợp đồng. Hợp đồng này không có công chứng hay chứng thực nhưng các bên thừa nhận ký kết là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên các bên được thực hiện. Theo chị D cũng thừa nhận khi ký hợp đồng thuê nhà, chị D không xem lại nội dung, điều khoản quy định trong hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên thống nhất hủy hợp đồng thuê nhà nêu trên nên được chấp nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu của chị Th buộc chị D trả tiền thuê nhà từ tháng 4/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm. Chị D thừa nhận từ tháng 4/2021 đến nay, chị D không trả tiền thuê nhà cho chị Th và cho rằng chị Th khóa cửa nhà không cho chị D tiếp tục kinh doanh nên không đồng ý trả tiền thuê nhà. Xét thấy lời trình bày của chị D không có chứng cứ chứng minh, chị Th không thừa nhận. Mặt khác tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/3/2022 thể hiện chị D vẫn đang quản lý chìa khóa và sử dụng nhà, chưa giao lại cho chị Th. Điều này chứng minh chị D vẫn đang quản lý, sử dụng nhà thuê. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của chị Th, buộc chị D phải có nghĩa vụ giao trả căn nhà cho chị Th (nhà số 01 đường Hải

Thượng Lãn Ông thuộc khóm 7, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau) và thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 4/2021 đến tháng 6/2022 là 14 tháng x 5.000.000 đồng/tháng bằng số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng).

[3.3] Đối với yêu cầu phản tố của chị D về việc buộc chị Th bồi thường chi phí đầu tư, trang trí quán cà phê với số tiền 65.000.000 đồng; tiền hỗ trợ di dời nhà 20.000.000 đồng và trả lại tiền đặt cọc theo hợp đồng là 10.000.000 đồng, tổng cộng 95.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng thuê nhà ở hoặc làm kinh doanh được các bên xác lập ngày 13/4/2019 là tự nguyện. Theo đó, tại khoản 6 Điều 4 của hợp đồng quy định *“Bên A có quyền chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với Bên B nếu Bên B vi phạm quy định trong hợp đồng và trong quá trình sử dụng nhà đóng tiền không đúng thời gian quy định...”*. Tại khoản 1 Điều 5 của hợp đồng quy định *“Sử dụng diện tích nhà nói tại Điều 1 đúng mục đích và không sử dụng vào mục đích khác như ký hợp đồng cho thuê lại hoặc chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà này cho bất kỳ một bên thứ ba nào nếu không có sự đồng ý của Bên A”*. Việc chị D cho rằng anh Vũ thuê nhà lại có sự đồng ý của chị Th nhưng chị Th không thừa nhận, chị D không có chứng cứ, chứng minh. Thực tế, chị D thừa nhận không đóng tiền thuê nhà cho chị Th từ tháng 4/2021 đến nay. Hơn nữa, quá trình thuê nhà, chị D cho anh Nguyễn Hoài Vũ thuê nhà lại (quán cà phê-bút lục số 29-30) nhưng không có sự đồng ý của chị Th là vi phạm hợp đồng. Ngoài ra, trong hợp đồng không có điều khoản nào quy định Bên A (chị Th) phải bồi thường chi phí đầu tư, trang trí quán cà phê cho Bên B (chị D) khi chấm dứt hợp đồng. Việc đầu tư tranh trí quán cà phê của chị D mục đích phục vụ kinh doanh, thu lợi nhuận trong quá trình thuê nhà. Mặt khác, tại khoản 1 Điều 6 của hợp đồng quy định *“Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không bồi thường bất cứ chi phí nào và không hoàn lại tiền đặt cọc cho Bên B trong trường hợp Bên B vi phạm các điều khoản ghi trong hợp đồng mà không thống nhất được giữa hai bên”*. Do đó yêu cầu phản tố của chị D không có căn cứ chấp nhận.

[3.4] Đối với yêu cầu phản tố của chị D về việc buộc chị Th trả nợ hui với số tiền 7.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật từ tháng 4/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm. Xét thấy, tại phiên tòa, chị Th thừa nhận nợ và đồng ý trả theo yêu cầu của chị D nên được chấp nhận. Buộc chị Th phải trả cho chị D số tiền nợ hui là 7.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự là 1,66%/tháng x 14 tháng x 7.000.000 đồng bằng số tiền 1.627.000 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 8.627.000 đồng (Tám triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

[4] Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được xác lập ngày 08/3/2017 giữa ông Nguyễn Văn Th với chị Trương Thanh Th tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Thắng Lợi, ông Th và bà L xác định không có yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm, Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận là 431.000 đồng. Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 3.500.000 đồng và yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 4.750.000 đồng, tổng cộng 8.250.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 143, 147, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 385, 423, 427, 468, 472 Bộ luật dân sự; các Điều 121, 129 Luật Nhà ở; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trương Thanh Th về việc hủy hợp đồng thuê nhà ở hoặc làm kinh doanh được xác lập ngày 13/4/2019 giữa chị chị Trương Thanh Th với chị Lê Thị Kiều D.

Buộc bị đơn chị Lê Thị Kiều D buộc chị D phải có nghĩa vụ giao trả căn nhà cho chị Th (nhà số 01 đường Hải Thượng Lãn Ông thuộc khóm 7, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau) và phải thanh toán cho chị Trương Thanh Th số tiền thuê nhà là 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng).

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị Lê Thị Kiều D. Buộc chị Trương Thanh Th trả cho chị D số tiền 8.627.000 đồng (Tám triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành các khoản tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị Lê Thị Kiều D về việc buộc chị Trương Thanh Th trả cho chị D tổng số tiền 95.000.000 đồng (Chín mươi lăm triệu đồng).

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của chị Th về việc buộc chị D thanh toán số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 431.000 đồng, ngày 18/6/2021, nguyên đơn đã dự nộp tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng theo biên lai thu số 0001166 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ, còn lại 169.000 đồng được trả lại cho nguyên đơn.

Bị đơn phải chịu 8.250.000 đồng, ngày 23/11/2021 bị đơn đã dự nộp tiền tạm ứng án phí 2.725.000 đồng theo biên lai thu số 0000663 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ, còn phải nộp tiếp 5.525.000 đồng.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được thông đạt hợp lệ.

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 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Phòng KTNV-THA (gửi Email);
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Thái Hoàng Đắc