

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

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

Bản án số: 33/2022/DS-ST

Ngày: 22 – 02 – 2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ C**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp

2. Ông Võ Sĩ Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cúc, là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh C tham gia phiên tòa: Ông Trương Hoàng Lo - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 358/2021/TLST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2022/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Công ty A.**

Địa chỉ: Đường BVD, khóm D1, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Võ Chí H1, sinh năm: 1985 – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền của ông Võ Chí H1 (theo văn bản ủy quyền số 40/2021/UQ ngày 23/6/2021): Ông Cao Văn D, sinh năm: 1961, địa chỉ: Đường BVD, khóm D1, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Ông **Nguyễn Hữu T**, sinh năm: 1971.

Nơi cư trú: Nhà không số, đường NCT, khóm D1, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Trần Thị H**, sinh năm: 1974.

2/ Chị **Nguyễn Thị Thúy Ng**, sinh năm: 2000.

Cùng địa chỉ cư trú: Nhà không số, đường NCT, khóm D1, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 23/6/2021, nguyên đơn trình bày và xác định yêu cầu như sau:

Ông Nguyễn Hữu T trước đây là tài xế của Công ty A (sau đây gọi tắt là Công ty). Thời gian làm việc tại Công ty, do ông T có khó khăn về nhà ở nên Công ty cho ông T mượn nhà xe của Công ty để làm nhà ở. Đến năm 2015, ông T xin nghỉ việc nhưng có nhu cầu thuê lại chỗ ở mà ông đã mượn như đã nêu trên. Đồng ý với yêu cầu của ông T, ngày 06/01/2015, Công ty giao cho Công Đoàn cơ sở Công ty ký với ông T Hợp đồng thuê nhà ở số 01/HĐ, cho ông T thuê căn nhà trên đất của Công ty với chiều ngang 04 mét, chiều dài 12 mét, địa điểm tại trụ sở Công ty, đường BVD, khóm D1, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Giá thuê 700.000 đồng/tháng, tiền thuê nhà trả hàng tháng. Theo hợp đồng thuê nhà, ông T tự nâng cấp nhà để ở; tự lắp đặt đồng hồ điện, nước và thanh toán trực tiếp với công ty Điện lực và Công ty Cấp thoát nước; sau khi hết hợp đồng thuê nhà, mọi chi phí ông T đầu tư sẽ không được hoàn lại và giao toàn bộ lại cho Công ty; thời hạn thuê 06 tháng. Tháng 01/2016, Công ty và ông T tiếp tục ký lại Hợp đồng thuê nhà số 01/HĐ ngày 26/01/2016, trách nhiệm của ông T được thỏa thuận y như hợp đồng ngày 06/01/2015; Hợp đồng ngày 26/01/2016 có giá trị đến hết tháng 6/2016.

Do Công ty có nhu cầu sử dụng đất để xây dựng trụ sở Công ty nên Công ty không đồng ý cho ông T tiếp tục thuê nhà và đã thông báo cho ông T, yêu cầu ông T di dời đi nơi khác nhưng ông T không di dời, cũng không trả tiền thuê nhà. Nay Công ty yêu cầu ông T di dời đi nơi khác, trả lại cho Công ty nhà và đất hiện tọa lạc tại khóm D1, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau mà ông T đã thuê.

Tại phiên tòa, ông Cao Văn D đại diện nguyên đơn trình bày bổ sung và xác định yêu cầu của Công ty như sau:

Công ty vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Hợp đồng thuê nhà lần cuối cùng Công ty ký với ông Nguyễn Hữu T là Hợp đồng số 02/HĐ ngày 15/7/2016, thời hạn hợp đồng kết thúc vào tháng 12/2016. Khi hợp đồng trên hết hạn, Công ty và ông T không ký lại hợp đồng khác mà vẫn tiếp tục cho ông T thuê nhà, ông T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, trách nhiệm như đã thỏa thuận tại hợp đồng thuê đã ký trước đây. Ông T đã đóng tiền thuê nhà đến tháng 9/2019 thì ngưng cho đến nay. Hiện căn nhà ông T thuê tọa lạc tại đường NCT, khóm D1, phường E, thành phố C. Công ty yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà với ông Nguyễn Hữu T đối với căn nhà không số, hiện tọa lạc tại đường NCT, khóm D1, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau, yêu cầu gia đình ông T di dời đi nơi khác, trả lại nhà cho Công ty. Công ty không yêu cầu ông T thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2019 đến nay. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Công ty có tự nguyện hỗ trợ một khoản tiền cho gia đình ông T di dời đi nơi khác nếu ông T tự nguyện di dời. Nhưng ông T không tự nguyện di dời nên nay Công ty không đồng ý hỗ trợ di dời.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Hữu T, bà Trần Thị H, chị Nguyễn Thị Thúy Ng trình bày như sau:

Ý kiến trình bày của ông Nguyễn Hữu T: Ông T đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà với Công ty cổ A. Vì hoàn cảnh khó khăn, ông cũng đã làm việc tại Công ty thời gian dài, gia đình ông cũng đã bỏ chi phí sửa chữa căn nhà thuê, nâng cấp vỉa hè nên ông T yêu cầu Công ty hỗ trợ gia đình ông 40.000.000 đồng để di dời.

Ý kiến trình bày của bà Trần Thị H: Bà H thống nhất với trình bày của ông Nguyễn Hữu T, bà không có ý kiến khác.

Ý kiến trình bày của chị Nguyễn Thị Thúy Ng: Chị là con của ông Nguyễn Hữu T và bà Trần Thị H. Cha, mẹ chị có thuê căn nhà của Công ty A. Chị Ng đồng thuận theo ý kiến bản tự khai của cha, mẹ chị, chị Ng không có ý kiến khác. Chị Ng xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Hữu T và bà Trần Thị H vẫn giữ ý kiến, yêu cầu như đã trình bày nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C trình bày quan điểm như sau:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng dân sự: Công ty cổ A khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa Công ty với ông Nguyễn Hữu T, yêu cầu ông T di dời đi nơi khác, trả lại Công ty căn nhà Công ty cho ông T thuê hiện tọa lạc tại đường NCT, khóm D1, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Vì vậy tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng dân sự, mà cụ thể là tranh chấp hợp đồng thuê nhà. Ông T đang cư trú tại thành phố C nên Tòa án nhân dân thành phố C thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công ty A xác định ông T ở trên căn nhà không số đường NCT, khóm D1, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau là do Công ty cho ông T thuê. Công ty yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà đối với căn nhà nêu trên; ông T cùng vợ là bà Trần Thị H cũng đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà với Công ty nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty.

[3] Đối với yêu cầu của ông T và bà H về việc yêu cầu Công ty hỗ trợ ông, bà chi phí di dời với số tiền 40.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa, ông T, bà H và đại diện hợp pháp của nguyên đơn đều xác định việc gia đình ông T tiếp tục ở trên căn nhà thuê sau khi hợp đồng thuê nhà số 02/HĐ ngày 15/7/2016 kết thúc là do Công ty đồng ý cho ông T tiếp tục thuê nhà, kéo dài thời hạn hợp đồng, không ký lại hợp đồng mới, trách nhiệm của bên thuê nhà được ông T và đại diện Công ty xác định không có gì thay đổi so với hợp đồng số 02/HĐ

ngày 15/7/2016. Việc sửa chữa nhà được ông T xác định sửa chữa để phục vụ cho nhu cầu sử dụng, sinh hoạt của gia đình ông, không thông qua ý kiến của Công ty. Trong khi thỏa thuận giữa ông T với Công ty không có nội dung nào quy định Công ty phải thực hiện nghĩa vụ hỗ trợ ông T hoặc gia đình ông T chi phí di dời khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Hiện Công ty cũng không tự nguyện hỗ trợ ông T chi phí di dời. Trong vụ án này ông T cũng không có yêu cầu phản tố, bà H cũng không có yêu cầu độc lập. Vì vậy không có cơ sở xem xét yêu cầu của ông T và bà H. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C đề nghị Toà án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty được chấp nhận nên ông Nguyễn Hữu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 422, 472, 482 của Bộ luật dân sự;
- Căn cứ các điều 131, 132 của Luật nhà ở;
- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 26 của 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 Toà án.

1 - Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty A.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 02/HĐ ngày 15/7/2016 giữa Công ty A với ông Nguyễn Hữu T.

Buộc ông Nguyễn Hữu T, bà Trần Thị H, chị Nguyễn Thị Thúy Ng di dời đi nơi khác, trả lại cho Công ty A căn nhà hiện tọa lạc tại đường NCT, khóm D1, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau, có đặc điểm tứ cận và kết cấu như sau: Mái nhà lợp thiếc, đòn tay gỗ, vách tường, cột bê tông, nền lát gạch bông và xi măng, cửa sắt kéo; mặt tiền giáp đường NCT, mặt hậu giáp đất của Công ty A, một mặt bên giáp với đất của Công ty A liền kề với đường BVD; mặt còn lại giáp với đất của Công ty A liền kề với nhà của anh Trần Đình Ph.

2 - Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

- Buộc ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*). Công ty A không phải chịu án phí. Ngày 30/7/2021, Công ty A đã dự nộp số tiền 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C (biên lai thu số 0001324) được nhận lại khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4 - Về quyền kháng cáo: Công ty A, ông Nguyễn Hữu T, bà Trần Thị H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Chị Nguyễn Thị Thúy Ng có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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, 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND thành phố C;
- Chi cục THADS thành phố C;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ;
- Lưu: Văn thư.

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

Đã ký

Nguyễn Ngọc Hân