TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ PHỦ LÝ** **TỈNH HÀ NAM**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập -Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2023/DS-ST
Ngày 02 - 11 - 2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHỦ LÝ - TỈNH HÀ NAM

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Kim Ngân.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Lê Chí Trung và bà Nguyễn Thị Chương.

***Thư ký phiên toà*:** Bà Phạm Hồng Liên - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phủ Lý tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 11 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2023/TLST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2023, về "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 9 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2023/QĐST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: - Bà Bùi Thị T, sinh năm 1979;
- Ông Trần Văn Q, sinh năm 1978;

Nơi ĐKHKTT: Xóm H, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định; chỗ ở hiện nay: Số nhà 5 ngõ 17 đường L, tổ 4, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, ông Q: Ông Nguyễn Đình Thi - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Hà Nam.

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số nhà 21 ngõ 17 đường L, tổ 4, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thu H, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Tổ 9, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

(Phiên tòa có mặt bà T, ông Q, ông Thi, bà Đ; vắng mặt chị H không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, nguyên đơn bà Bùi Thị T và ông Trần Văn Q trình bày:

Vào ngày 08 tháng 11 năm 2021, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Đ thửa đất số 5, tờ bản đồ số 7, diện tích 59,5m2; địa chỉ thửa đất tại tổ 4, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam; hai bên có lập Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng tại phòng công chứng số 1 tỉnh Hà Nam ngày 08/11/2021, thửa đất đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 892484 ngày 12/11/2021 mang tên ông Trần Văn Q và bà Bùi Thị T. Do bà Đ không có chỗ ở nên vợ chồng ông bà đã cho bà Đ thuê nhà đất nêu trên, hai bên có lập hợp đồng thuê nhà, với nội dung thỏa thuận: Bà T, ông Q (bên A) cho bà Đ (bên B) thuê toàn bộ nhà đất tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 7, địa chỉ tổ 4, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam, diện tích 59,5m2 và tài sản trên đất là 01 nhà 01 tầng diện tích sử dụng 59,5m2; thời hạn thuê là 03 năm, giá tiền thuê là 25.000.000đ/năm, phương thức thanh toán 01 tháng 01 lần của đầu kỳ thanh toán; Hợp đồng thuê nhà được công chứng vào ngày 26/11/2021 tại Văn phòng công chứng Hà Nam. Sau đó hai bên đã thỏa thuận bằng miệng với nhau giá tiền thuê nhà mỗi tháng là 1.700.000đ. Bà Đ đã trả tiền thuê nhà cho ông bà đến hết tháng 9/2022, từ tháng 10/2022 đến nay bà Đ không trả tiền thuê nhà cho ông bà nữa. Do bà Đ không trả tiền thuê nhà nên ngày 27/3/2023, bà T đã có văn bản thông báo cho bà Đ về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà, hai bên xảy ra tranh chấp, cãi chửi nhau, bà T đã nhiều lần làm đơn đề nghị UBND phường L giải quyết. Nay bà T và ông Q xác định bà Đ đã vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà, cụ thể: Trong quá trình sử dụng nhà thì bà Đ đã xây dựng tường bao, tháo cửa nhà mà không được sự đồng ý của bà; đồng thời bà Đ không trả tiền thuê nhà cho bà từ tháng 10/2022 đến nay. Do đó đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà lập ngày 26/11/2021 giữa ông bà với bà Phạm Thị Đ; Buộc bà Đ phải trả lại nhà cho ông bà; Buộc bà Đ phải trả tiền thuê nhà trong những tháng còn nợ là 12.500.000đ và bà Đ phải trả tiền phạt do vi phạm hợp đồng theo khoản 5.4 Điều 5 của hợp đồng thuê nhà.

Ngoài ra ông Q, bà T trình bày: Trước khi vợ chồng bà với bà Đ lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau vào ngày 08/11/2021, có được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Nam để chuyển nhượng nhà đất diện tích 59,5m2, thửa đất số 5, tờ bản đồ số 7 tại tổ 4, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam thì giữa bà Đ và ông Q có ký kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà vào ngày 07/4/2021; với nội dung bà Đ bán cho ông Trần Văn Q 40m2 đất ở và hiện trạng nhà ở trong tổng diện tích đất theo sổ và toàn bộ diện tích đất lưu không liền kề mặt hướng bờ kè (hướng bờ sông), theo đó bên ông Q sẽ chịu trách nhiệm toàn bộ các vấn đề pháp lý sau này về diện tích đất lưu không này, với giá tiền là 750.000.000đ. Hợp đồng này không được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Ông bà xác định do không hiểu biết về pháp luật nên ông Q mới ký kết với bà Đ để chuyển nhượng phần đất lưu không về phía bờ kè bờ sông (phía sau nhà); vợ chồng bà chưa giao tiền cho bà Đ và bà Đ cũng chưa giao đất và nhà cho ông bà. Sau khi tìm hiểu pháp luật thì ông bà được biết phần đất lưu không phía sau nhà giáp với bờ sông là đất UB do Ủy ban quản lý, bà Đ không có quyền chuyển nhượng nên giữa vợ chồng bà và bà Đ chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, hai bên không thực hiện theo những thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 07/4/2021. Bà không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên lập ngày 07/4/2021, cũng không đề nghị xem xét

đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 08/11/2021.

Bà T trình bày: Bà có vay tiền của chị Nguyễn Thu H (là con dâu bà Đ), có giấy viết tay với nhau. Nay bà xác định đây là quan hệ vay nợ giữa bà và chị H, không liên quan gì đến bà Đ, bà không đề nghị Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phạm Thị Đ trình bày: Bà nhất trí như bà T, ông Q trình bày về việc bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông Trần Văn Q và bà Bùi Thị T thửa đất số 5, tờ bản đồ số 7, diện tích 59,5m2; địa chỉ tại tổ 4, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, bà không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng thửa đất này. Sau khi chuyển nhượng nhà đất trên thì bà T, ông Q đã cho bà thuê lại nhà đất nêu trên, hai bên có lập hợp đồng thuê nhà với nhau, với nội dung hai bên thỏa thuận như bà T trình bày là đúng. Bà đã trả tiền thuê nhà cho bà T đến hết tháng 12/2022, từ tháng 01/2023 đến nay bà không trả tiền thuê nhà cho bà T nữa vì lý do là bà T còn nợ tiền của con dâu bà là chị H nên bà không trả tiền thuê nhà cho bà T nữa. Nay bà T, ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký kết ngày 26/11/2021 giữa hai bên do bà vi phạm hợp đồng; buộc bà phải trả nhà đất; buộc bà phải trả tiền thuê nhà trong những tháng còn nợ là 12.500.000đ và bà phải trả khoản tiền phạt hợp đồng do vi phạm hợp đồng. Bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông Q; nếu bà T trả bà số tiền 180.000.000đ mà bà T vay của chị H thì bà sẽ trả nhà đất cho bà T, ông Q.

Ngoài ra bà Đ trình bày: Giữa bà và ông Q có ký kết hợp đồng bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà đề ngày 07/4/2021, với nội dung như bà T trình bày là đúng. Bà xác định hợp đồng này không có giá trị pháp lý, hai bên chưa thực hiện theo những nội dung thỏa thuận của hợp đồng này; bà không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đối với Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên lập ngày 07/4/2021.

Bà Đ xác định bà T có nợ chị H là con dâu bà số tiền 180.000.000đ, nên khi nào bà T trả cho bà số tiền này thì bà mới trả nhà đất cho bà T, ông Q.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/9/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thu H trình bày: Chị có cho bà T vay tổng số tiền là 180.000.000đ, cụ thể như sau: Lần 1: Vào ngày 21/7/2022, chị cho bà T vay số tiền 120.000.000đ; lần 2: Vào ngày 01/10/2022, chị cho bà T vay số tiền 30.000.000đ; lần 3: Vào ngày 06/11/2022, chị cho bà T vay số tiền 30.000.000đ. Hai bên có thỏa thuận miệng với nhau là lãi suất 1000đ/1triệu/1 tháng, bà T đã trả tiền lãi đến hết tháng 01/2023, tiền gốc bà T chưa trả cho chị. Nguồn gốc số tiền trên là do mẹ chồng chị là bà Phạm Thị Đ bán nhà cho bà T có và cho chị, chị chưa có nhu cầu sử dụng nên đã cho bà T vay. Nay chị xác định số tiền chị cho bà T vay không liên quan gì đến vụ án này, chị không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này; chị sẽ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền trên bằng vụ kiện dân sự khác.

* Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn bà Bùi Thị T, ông Trần Văn Q thay đổi quan điểm: Ông bà xác định thời điểm bà Đ không trả tiền thuê nhà cho ông bà là từ tháng 01/2023

và ông bà yêu cầu bà Đ trả tiền thuê nhà từ tháng 01/2023 đến khi bà Đ trả lại nhà cho ông bà. Các nội dung khác ông bà giữ nguyên quan điểm.

- Bị đơn bà Phạm Thị Đ giữ nguyên quan điểm như đã trình bày, không thay đổi bổ sung gì.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (sau đây viết tắt là: HĐXX), những người tham gia tố tụng; ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký:

+ Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn như: Thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đúng trình tự, thủ tục trong giai đoạn chuẩn bị xét xử.

+ Việc tuân theo pháp luật của HĐXX và Thư ký tại phiên tòa: Tại phiên tòa HĐXX và Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

+ Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng gồm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm HĐXX nghị án đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng dân sự theo quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Sau khi trình bày và phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và xem xét quan điểm, nguyện vọng của các đương sự tại phiên tòa. Đề nghị HĐXX: Áp dụng khoản 3 Điều 26, các điều 35, 39, 147, 184, 185, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 481, 482 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 119, 120, 121 của Luật Nhà ở; Luật phí và lệ phí Tòa án và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T.

+ Buộc bà Đ phải trả nhà cho bà T.

+ Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 26/11/2021 giữa bà T và bà Đ.

+ Buộc bà Đ phải thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà cho bà T thời điểm từ tháng 01/2023 đến tháng 10/2023.

+ Buộc bà Đ phải thanh toán tiền phạt vi phạm Hợp đồng cho bà T là 02 tháng.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm và thẩm định: Bà Đ phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Sau khi thảo luận và nghị án, HĐXX nhận thấy:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án là tranh chấp Hợp đồng dân sự về thuê nhà; bị đơn có nơi cư trú tại tổ 4, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì tranh chấp về giao dịch dân sự giữa các bên đương sự thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai không có lý do, nhưng đã có lời khai và quan điểm về việc

giải quyết vụ án nên HĐXX căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vắng mặt.

[3] Về nội dung:

Xét "Hợp đồng thuê nhà" lập ngày 26/11/2021, giữa ông Trần Văn Q, bà Bùi Thị T với bà Phạm Thị Đ, thấy rằng: Ông Trần Văn Q, bà Bùi Thị T có cho bà Phạm Thị Đ thuê 01 nhà 1 tầng diện tích 59,5m2 được xây dựng trên thửa đất số 5, tờ bản đồ số 7; địa chỉ tại tổ 4, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam; thửa đất đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 892484 ngày 12/11/2021 mang tên ông Trần Văn Q, bà Bùi Thị T. Hai bên có lập Hợp đồng thuê nhà, được công chứng vào ngày 26/11/2021 tại Văn phòng công chứng Hà Nam; nội dung thỏa thuận: Ông Q, bà T (bên A) cho bà Đ (bên B) thuê toàn bộ nhà đất tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 7, địa chỉ tổ 4, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam, diện tích 59,5m2 và tài sản trên đất là 01 nhà 01 tầng diện tích sử dụng 59,5m2; thời hạn thuê là 03 năm, giá tiền thuê là 25.000.000đ/năm, phương thức thanh toán 01 tháng 01 lần của đầu kỳ thanh toán. Mặc dù trong hợp đồng hai bên thống nhất giá tiền thuê nhà là 25.000.000đ/năm, nhưng sau đó hai bên đã thỏa thuận bằng miệng với nhau giá tiền thuê nhà mỗi tháng là 1.700.000đ, các bên đều thừa nhận có việc thỏa thuận nêu trên. Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự các tình tiết, sự kiện trên các đương sự đều thừa nhận nên không phải chứng minh.

[4] Về hiệu lực của hợp đồng thuê nhà: Ông Q, bà T dùng nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình cho bà Đ thuê, khi thuê hai bên có lập Hợp đồng thuê nhà, được công chứng tại Văn phòng công chứng Hà Nam; các bên tự nguyện ký kết hợp đồng và các thỏa thuận trong hợp đồng không trái với quy định của pháp luật. Do đó, Hợp đồng thuê nhà lập ngày 26/11/2021 giữa các bên có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 10, 117, 118, 119, 120, 121, 122 Luật Nhà ở năm 2014.

[5] Về yêu cầu khởi kiện: Bà T, ông Q xác định bà Đ vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng, không trả tiền thuê nhà từ tháng 01/2023. Yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà lập ngày 26/11/2021; yêu cầu bà Đ trả lại nhà đất và trả tiền thuê nhà từ tháng 01/2023 đến thời điểm bà Đ trả nhà; trả tiền phạt vi phạm mục 5.1 Điều 5 của hợp đồng. Phía bà Đ xác định bà đã dừng việc trả tiền thuê nhà cho ông Q, bà T từ tháng 01/2022 đến nay với lý do là bà T đang nợ tiền của chị H (là con dâu bà) nên bà không trả tiền thuê nhà cho ông Q, bà T nữa. Theo quy định tại Điều 428; khoản 2 Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b khoản 2, khoản 4 Điều 132 Luật Nhà ở, bên thuê nhà ở phải trả tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận; nếu bên thuê nhà ở không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng thì bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê, bên cho thuê phải thông báo cho bên thuê biết việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà trước ít nhất 30 ngày. Xét, bà Đ không trả tiền thuê nhà theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng; bà T, ông Q đã thông báo bằng văn bản cho bà Đ biết việc chấm dứt hợp đồng từ ngày 27/3/2023; do đó, căn cứ các quy định đã viện dẫn nêu trên, cần chấp nhận

yêu cầu của ông Q, bà T, tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà giữa ông Q, bà T với bà Đ, buộc bà Đ phải bàn giao lại cho ông Q, bà T nhà ở cho thuê và buộc bà Đ phải trả cho ông Q, bà T tiền thuê cho đến khi bàn giao nhà theo giá thuê đã được hai bên thống nhất, mỗi tháng là 1.700.000đ.

[6] Đối với yêu cầu đòi tiền thuê nhà: Về tiền thuê nhà các đương sự đều thống nhất thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà mà hai bên đã ký kết và thỏa thuận bằng miệng với nhau là mỗi tháng bà Đ phải trả cho bà T, ông Q 1.700.000đ. Các đương sự đều xác định từ tháng 01/2023 bà Đ không trả tiền thuê nhà cho bà T, ông Q và hiện tại bà Đ vẫn đang ở tại nhà thuê của ông Q, bà T. Do đó cần chấp nhận yêu cầu đòi tiền thuê nhà của ông Q, bà T đối với bà Đ kể từ tháng 01/2023 đến thời điểm xét xử sơ thẩm hết tháng 10/2023 là 10 tháng x 1.700.000đ/tháng = 17.000.000đ và bà Đ phải trả tiền thuê nhà cho bà T, ông Q đến khi bà Đ trả nhà cho bà T, ông Q.

[7] Đối với yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng: Tại mục 5.4 Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà thì hai bên có thỏa thuận: "Mức phạt vi phạm áp dụng đối với các bên trong khoản này tương đương với 02 tháng tiền thuê nhà". Xét thỏa thuận trên giữa hai bên là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật; sau khi ký kết hợp đồng thì hai bên có thỏa thuận bằng miệng với nhau giá tiền thuê nhà mỗi tháng 1.700.000đ. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của này bà T, ông Q; buộc bà Đ phải thanh toán trả cho bà T, ông Q là: 02 tháng x 1.700.000đ/tháng = 3.400.000đ.

[8] Đối với các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Các đương sự trình bày, giữa ông Q và bà Đ có ký kết "Hợp đồng bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà" vào ngày 07/4/2021, trong đó tại mục 4 Điều 1 có ghi "Bằng hợp đồng này, bên A đồng ý bán cho bên B 40m2 diện tích đất ở và hiện trạng nhà ở trong tổng diện tích đất theo sổ và toàn bộ diện tích đất lưu không liền kề mặt hướng bờ kè (hướng bờ sông), theo đó bên B sẽ chịu trách nhiệm toàn bộ các vấn đề pháp lý sau này về số đất lưu không này". Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất do không hiểu biết pháp luật nên hai bên đã ký kết hợp đồng này, hợp đồng không được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền, các bên cũng không thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng. Các đương sự đều không đề nghị Tòa án xem xét đối với Hợp đồng bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà lập ngày 07/4/2021, không đề nghị giải quyết phần đất lưu không phía sau nhà, không đề nghị xem xét đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/11/2021, nên HĐXX không đặt ra xem xét.

[9] Đối với số tiền bà Toan vay của chị H: Quá trình giải quyết vụ án, cả bà T và chị H đều xác định đây là quan hệ vay nợ giữa bà T và chị H không liên quan đến vụ án này, các bên không đề nghị giải quyết trong vụ án này nên không đặt ra xem xét. Nếu các bên có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[10] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Q và bà Bùi Thị T được chấp nhận nên bà Phạm Thị Đ phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tài sản và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 472, 473, 474, 476, 477, 478, 479, 481, 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 118, 119, 120, 121, 129, 131, 132 Luật nhà ở năm 2014.

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 của Quốc hội và 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, lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Q và bà Bùi Thị T.

2/ Tuyên: Chấm dứt "Hợp đồng cho thuê nhà ở" lập ngày 26/11/2021 giữa ông Trần Văn Q, bà Bùi Thị T với bà Phạm Thị Đ, đối với 01 nhà tọa lạc tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 7; địa chỉ thửa đất tại: Tổ 4, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam; diện tích 59,5m2; được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 892484 ngày 12/11/2021 mang tên ông Trần Văn Q và bà Bùi Thị T.

3/ Buộc bà Phạm Thị Đ phải giao trả cho ông Trần Văn Q và bà Bùi Thị T tài sản thuê là 01 nhà, diện tích sử dụng 59,5m2, tọa lạc tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 7; địa chỉ thửa đất tại tổ 4, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

4/ Buộc bà Phạm Thị Đ phải thanh toán tiền thuê nhà cho ông Trần Văn Q và bà Bùi Thị T từ tháng 01/2023 đến hết tháng 10/2023 là: 17.000.000đ (mười bảy triệu đồng).

Bà Đ còn phải tiếp tục thanh toán cho ông Q, bà T tiền thuê nhà từ tháng 11/2023 cho đến khi bàn giao nhà với giá thuê là 1.700.000đ/tháng.

5/ Buộc bà Phạm Thị Đ phải thanh toán trả cho ông Trần Văn Q và bà Bùi Thị T tiền phạt vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng là: 3.400.000đ (ba triệu bốn trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, (đối với các khoản tiền phải trả cho người thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự.

6/ Về chi phí xem xét thẩm định tài sản: Bà Phạm Thị Đ có trách nhiệm thanh toán trả cho bà Bùi Thị T, ông Trần Văn Q số tiền 3.000.000đ (ba triệu đồng).

7/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Phạm Thị Đ phải chịu 1.320.000đ (một triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng).

Án xử công khai sơ thẩm, bà T, ông Q, bà Đ có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Chị H vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 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 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:
- TAND tỉnh Hà Nam;
- VKSND thành phố Phủ Lý;
- Chi cục THADS thành phố Phủ Lý;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Thị Kim Ngân