

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 150/2020/DS-ST

Ngày: 22 – 9 – 2020

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hứa Minh Hải

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Năm

2. Ông Trần Quốc

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thêu, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Võ Hồng Luyện – Kiểm sát viên (có mặt).

Ngày 22 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 330/2018/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2018, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 93/2020/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Hoàng Q, sinh năm: 1968.

Bà Nguyễn Thị Phi Y, sinh năm: 1973.

Cùng địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Du Thị B, sinh năm: 1980, trú tại: Số 79, Đình Tiên Hoàng, khóm 4, phường Z, thành phố C, tỉnh Cà Mau, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 09/11/2018), (có mặt).

- Bị đơn: Ông Lê Quốc Th, sinh năm: 1977 (vắng mặt).

Bà Phan Đào Chúc M (Trúc M), sinh năm: 1980 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 159, khóm 2, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Lê Thảo Ng, sinh năm: 2002 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 159, khóm 2, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Ông Nguyễn Thanh K, sinh năm: 1970 (xin không tham gia phiên tòa).

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình hòa giải và tại phiên tòa , các đương sự trình bày quan điểm và yêu cầu như sau:

* Đại diện nguyên đơn – bà Du Thị Bột trình bày: Ông Trần Hoàng Q và bà Nguyễn Thị Phi Y được cha mẹ cho phần đất cất nhà ở tại khóm 2, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Cà Mau nhưng để anh là Nguyễn Thanh K đứng tên. Ngày 09/11/2009, ông K đứng ra ký hợp đồng với bà Phan Đào Chúc M cho thuê toàn bộ căn nhà và đất nêu trên để làm cơ sở xông hơi, massage; thời hạn hợp đồng 05 năm, hết hạn ngày 09/11/2014; giá thuê năm đầu là 12.000.000đ, ba năm tiếp theo là 15.000.000đ, năm cuối hai bên gặp nhau để thỏa thuận riêng; tiền thuê mỗi năm thanh toán 02 đợt; tiền điện, nước do bên thuê tự chi trả. Khi kết thúc hợp đồng thuê này, hai bên thỏa thuận bằng lời nói cho thuê tiếp 04 năm, tức đến ngày 09/8/2018 kết thúc hợp đồng; giá thuê mỗi năm là 30.000.000đ. Sau khi kết thúc hợp đồng cho thuê nhà, ông Q và bà Y yêu cầu ông Th và bà M trả lại nhà nhưng ông Th, bà M không thực hiện. Ngày 06/11/2018, ông Q và bà Y có thông báo cho ông Th và bà M về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà vì sử dụng nhà kinh doanh không đúng mục đích, ông Th, bà M nhận được thông báo nhưng vẫn không trả lại nhà.

Từ nội dung trên , ông Q và bà Y yêu cầu ông Th và bà M chấm dứt hợp đồng thuê nhà, trả lại nhà, đất cho ông Q, bà Y vì đã hết hạn hợp đồng và ông Th, bà M sử dụng nhà kinh doanh không đúng mục đích đã thuê.

Trong biên bản hòa giải ngày 29/01/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/01/2020, ông Q và bà Y yêu cầu ông Th và bà M trả tiền thuê nhà từ ngày 09/8/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm, tạm tính đến ngày 07/01/2020 là 42.500.000đ. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn rút lại yêu cầu ông Th và bà M trả tiền thuê nhà từ ngày 09/8/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm.

* Trong biên bản hòa giải ngày 29/01/2019, bà Phan Đào Chúc M trình bày: Năm 2009, bà có ký hợp đồng thuê nhà với ông Nguyễn Thanh K, thời hạn thuê, giá thuê, mục đích sử dụng đúng như nguyên đơn trình bày. Khi kết thúc hợp đồng bằng văn bản, bà có gặp bà Y thỏa thuận bằng lời nói thuê tiếp hàng năm, bà Y đồng ý cho bà chuyển sang kinh doanh nhà trọ để có tiền trả tiền thuê nên bà đầu tư, cải tạo lại nhà trị giá khoảng 200.000.000đ. Vì vậy, bà yêu cầu được tiếp tục thuê 03 năm nữa mới đồng ý trả nhà lại cho ông Q, bà Y.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2019, bà M đồng ý trả lại nhà cho bà Y và yêu cầu bà Y trả công bồi đắp, xây dựng theo hóa đơn, chứng từ bà M cung cấp thể hiện 113.555.000đ.

* Trong biên bản lấy lời khai ngày 07/01/2020, ông Nguyễn Thanh K trình bày: Phần đất và nhà tại số 159, khóm 2, thị trấn Đ, huyện T trước đây của cha mẹ ông mua cho ông đứng tên nhưng sau đó đã chuyển sang cho em của ông là Nguyễn Thị Phi Y đứng tên. Năm 2009, bà Y có nhờ ông đứng ra ký hợp đồng cho bà M thuê nhà và đất nêu trên. Việc cho thuê, giá cả, thời hạn, mục đích thuê như thế nào do bà Y quyết định. Ông xác định nhà, đất này thuộc quyền sở hữu của bà Y nên tự bà Y quyết định, không liên quan gì đến ông. Do bận việc làm ăn nên ông xin không tham gia tố tụng trong vụ án này.

* Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự tương đối đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Tuy nhiên, từ khi thụ lý đến khi có quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án có quá hạn nên kiến nghị rút kinh nghiệm. Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà với ông Lê Quốc Th và bà Phan Đào Chúc M - buộc ông Th, bà M và chị trả lại toàn bộ căn nhà và đất tại số 159, khóm 2, thị trấn Đ, huyện T cho ông Q, bà Y.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Loại việc các bên tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc vắng mặt đương sự: Mặc dù đã được Tòa án triệu tập đến tham gia phiên tòa xét xử vụ án nhiều lần thông qua thủ tục niêm yết công khai văn bản tố tụng nhưng ông Lê Quốc Th, bà Phan Đào Chúc M, chị Lê Thảo Ng đều vắng mặt không có lý do, đồng thời không có ý kiến phản hồi để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông Th, bà M và chị Ng theo quy định.

[2] Về nội dung: Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở tọa lạc tại số 159, khóm 2, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Cà Mau.

[3] Xét hợp đồng thuê nhà ngày 09/11/2009 được giao kết giữa ông Nguyễn Thanh K và bà Phan Đào Chúc M thể hiện: Ông K cho bà M thuê toàn bộ căn nhà tọa lạc tại số 159, khóm 2, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Cà Mau kèm theo các trang thiết bị sinh hoạt để bà M kinh doanh cơ sở xông hơi, massage; thời hạn hợp đồng 05 năm, hết hạn ngày 09/11/2014 với mức giá thỏa thuận cho thuê ở từng thời điểm khác nhau được miêu tả trong hợp đồng.

Theo nguyên đơn cho rằng, khi kết thúc hợp đồng thuê, hai bên thỏa thuận bằng lời nói cho thuê tiếp 04 năm, tức đến ngày 09/8/2018 kết thúc hợp đồng; giá thuê mỗi năm là 30.000.000đ. Theo bị đơn cho rằng, khi kết thúc hợp đồng bằng

văn bản, bị đơn có gặp nguyên đơn thỏa thuận bằng lời nói thuê tiếp hàng năm, nguyên đơn đồng ý cho bị đơn chuyển sang kinh doanh nhà trọ để có tiền trả tiền thuê nên yêu cầu được thuê tiếp 03 năm. Xét lời trình bày của các bên đương sự là chưa có cơ sở, bởi lẽ, theo quy định tại khoản 1 Điều 120 và khoản 1 Điều 121 của Luật nhà ở thì các bên tham gia giao dịch nhà ở thỏa thuận lập hợp đồng cho thuê; hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản. Đối chiếu quy định trên, sau khi kết thúc hợp đồng vào ngày 09/11/2014, các bên có thỏa thuận tiếp tục hợp đồng nhưng không lập thành văn bản, cho nên hợp đồng thuê nhà giữa các bên được xác định là hợp đồng không xác định thời hạn. Do đó, việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở trong trường hợp này được thực hiện sau 90 ngày kể từ ngày bên cho thuê nhà ở thông báo cho bên thuê nhà ở biết việc chấm dứt hợp đồng theo khoản 2 Điều 131 của Luật nhà ở. Vấn đề này, ngày 06/11/2018, bên ông Q và bà Y có thông báo cho ông Th và bà M về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà, ông Th và bà M nhận được thông báo ngày 08/11/2018 đến nay trên 22 tháng nhưng không thực hiện việc giao trả nhà thuê là vi phạm nghĩa vụ của người thuê nhà. Mặt khác, theo mục 2.1 Điều 2 của hợp đồng thì bên thuê nhà dùng để làm massage, xông hơi, xoa bóp nhưng trên thực tế bên thuê lại kinh doanh nhà trọ. Tại tiểu mục 4.1.6, mục 4.1 Điều 4 của hợp đồng quy định bên cho thuê có quyền đơn phương đình chỉ hợp đồng trong trường hợp bên thuê sử dụng nhà sai mục đích, theo điểm c khoản 2 Điều 132 của Luật nhà ở. Đồng thời, các bên phát sinh tranh chấp nên đủ cơ sở tuyên bố chấm dứt thực hiện hợp đồng, buộc ông Lê Quốc Th, bà Phan Đào Chúc M, chị Lê Thảo Ng tháo dỡ, di dời tất cả các tài sản cá nhân của ông Th, bà M, chị Ng trả lại toàn bộ căn nhà và đất cho ông Q, bà Y theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2019 và mảnh trích đo địa chính ngày 24/5/2019 là phù hợp.

[4] Đối với khoản tiền thuê nhà: Mặc dù trong biên bản hòa giải ngày 29/01/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/01/2020, ông Q và bà Y yêu cầu ông Th và bà M trả tiền thuê nhà từ ngày 09/8/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm, tạm tính đến ngày 07/01/2020 là 42.500.000đ. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn xin rút lại yêu cầu ông Th và bà M trả tiền thuê nhà từ ngày 09/8/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm. Xét thấy, việc rút yêu cầu nói trên là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Trần Hoàng Q và bà Nguyễn Thị Phi Y về việc yêu cầu ông Lê Quốc Th và bà Phan Đào Chúc M phải trả tiền thuê nhà từ ngày 09/8/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm. Nếu sau này ông Q và bà Y khởi kiện lại và thời hiệu khởi kiện vẫn còn thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác. Bà Y và ông Q không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

[5] Đối với yêu cầu của ông Lê Quốc Th và bà Phan Đào Chúc M về khoản tiền bồi thường thiệt hại công bồi đắp, đầu tư xây dựng nhà trọ, thấy rằng: Trong mặt sau của thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 06/11/2018 của ông Quý, bà Y gửi cho ông Th, bà M, ông Th yêu cầu bồi thường 250.000.000đ để khắc phục thiệt hại mà vợ chồng ông đầu tư vào. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2019, bà M đồng ý trả lại nhà cho bà Y và yêu cầu bà Y trả công

bồi đắp, xây dựng theo hóa đơn, chứng từ bà M cung cấp thể hiện 113.555.000đ. Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình thụ lý vụ án, Tòa án đã thông báo cho ông Th và bà M thực hiện quyền phản tố của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo thụ lý vụ án nhưng ông Th, bà M không thực hiện. Tại bản tự khai và trong biên bản hòa giải ngày 29/01/2019, bà M cũng không đặt ra yêu cầu bồi thường thiệt hại khoản tiền nào. Bên cạnh đó, trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2019 có thể hiện bị đơn xây dựng 05 phòng để tiện việc kinh doanh nhưng không xác định cụ thể diện tích, kích thước, kết cấu như thế nào nên chưa đủ cơ sở định giá. Tòa án tiếp tục thông báo cho ông Th, bà M để tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ nhằm xác định rõ giá trị tài sản thiệt hại mà bà M và ông Th yêu cầu nhưng ông, bà luôn khóa trái cửa, không hợp tác thực hiện. Song song đó, Tòa án có nhiều công văn yêu cầu Phòng Tài chính – Kế hoạch huyện Trần Văn Thời xác định giá trị các tài sản trên cơ sở biên bản xem xét, thẩm định nêu trên nhưng không được hồi đáp. Mặt khác, tại tiểu mục 4.2.6, mục 4.1 Điều 4 của hợp đồng quy định khi cần sửa chữa, cải tạo theo yêu cầu sử dụng riêng phải được sự đồng ý của bên cho thuê bằng văn bản. Vì vậy, yêu cầu này của ông Th, bà M không thể xem xét, giải quyết trong vụ án này mà phải được tách ra, khi có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác là phù hợp.

[6] Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.182.000đ do nguyên đơn đã thanh toán xong cho cơ quan chức năng, không yêu cầu bị đơn phải trả lại nên không đặt ra xem xét.

[7] Mặc dù ông Nguyễn Thanh K là người trực tiếp ký hợp đồng thuê nhà với bà Phan Đào Chúc M nhưng trên thực tế, ông K, bà Y và ông Q đều xác định nhà, đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Q và bà Y. Ông K là người được bà Y nhờ đứng ra giao dịch giúp bà Y nên buộc bà M, ông Th, chị Ng giao trả nhà, đất cho ông Q và bà Y là phù hợp.

[8] Xét thấy đại diện Viện kiểm sát kiến nghị rút kinh nghiệm về tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án do kéo dài thời hạn xét xử là có căn cứ. Tuy nhiên, việc kéo dài là do các đương sự thiếu hợp tác, cần phải xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ và thay đổi người tiến hành tố tụng do điều kiện công tác, vì vậy, làm cho vụ án kéo dài. Về nội dung đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà với ông Lê Quốc Th và bà Phan Đào Chúc M - buộc ông Th, bà M và chị trả lại toàn bộ căn nhà và đất tại số 159, khóm 2, thị trấn Đ, huyện T cho ông Q, bà Y là có căn cứ chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch: Do phải thực hiện nghĩa vụ giao trả nhà, đất cho ông Q và bà Y nên buộc ông Th và bà M phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Do yêu cầu của ông Q và bà Y được chấp nhận nên ông, bà không phải chịu án phí, đã nộp tạm ứng án phí sẽ được hoàn lại khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 422, 472, 480, 482 của Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ các Điều 118, 129, 131, 132 của Luật nhà ở;
- Căn cứ Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 ông Trần Hoàng Q và bà Nguyễn Thị Phi Y – Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 09/11/2009 được giao kết giữa ông Nguyễn Thanh K và bà Phan Đào Chúc M (Trúc M). Buộc ông Lê Quốc Th, bà Phan Đào Chúc M, chị Lê Thảo nguyên tháo dỡ, di dời tất cả các tài sản cá nhân của ông Th, bà M, chị Ng trả lại toàn bộ căn nhà và đất cho ông Q, bà Y theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2019 và mảnh trích đo địa chính ngày 24/5/2019 (56 - 60, 73).

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Trần Hoàng Q và bà Nguyễn Thị Phi Y về việc yêu cầu ông Lê Quốc Th và bà Phan Đào Chúc M phải trả tiền thuê nhà từ ngày 09/8/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm. Nếu sau này ông Q và bà Y khởi kiện lại và thời hiệu khởi kiện vẫn còn thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác. Bà Y và ông Q không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

3. Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch: Buộc ông Lê Quốc Th và bà Phan Đào Chúc M phải chịu 300.000đ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông Trần Hoàng Q và bà Nguyễn Thị Phi Y không phải chịu án phí, ngày 11 tháng 12 năm 2018, ông Quý, bà Y đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai số 8994 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, được hoàn lại khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Quyền kháng cáo: Ông Q, bà Y được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Th, bà M, chị Ng được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc 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 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, 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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- CCTHA huyện Trần Văn Thời;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu: Hồ sơ, Văn phòng.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Hứa Minh Hải