

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**THÀNH PHỐ PLEIKU** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
**TỈNH GIA LAI**

Bản án số: 113/2024/DS-ST

Ngày: 25/9/2024.

*“V/v: Tranh chấp đòi nhà cho thuê”.*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU, TỈNH GIA LAI**

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa bà Nguyễn Thị Nga;
- Các Hội thẩm nhân dân ông Nguyễn Bá Lý và bà Lê Thị Toan.
- Thư ký phiên tòa bà Lê Thị Nhớ – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai
- Đại diện Viện kiểm sát nhân thành phố Pleiku tham gia phiên tòa bà Cao Thảo Nga – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2024, tại: Trụ sở Toà án nhân dân thành phố Pleiku xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 275/2024/TLST-DS, ngày 16 tháng 7 năm 2024 về việc: “Tranh chấp đòi nhà cho thuê” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 148/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 144/2024/QĐST-DS ngày 11/9/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Võ Thị Ngọc M**, sinh năm 1974 và **Nguyễn Thị Ngọc M1**, sinh năm: 1995; Cùng địa chỉ: **1 C, tổ E, phường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai**.

- Bị đơn: Ông **Lâm X**, sinh năm 1973 và bà **Đỗ Thị H**, sinh năm 1975. Hiện đang ở tại **số nhà : 2 N, tổ G, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai**.  
 Nguyên đơn có mặt; bị đơn vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo Đơn khởi kiện, Bản tự khai, Biên bản hòa giải, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà **Võ Thị Ngọc M** và chị **Nguyễn Thị Ngọc M1** trình bày:

Bà **M** với chị **M1** có quan hệ là mẹ con (gọi chung là gia đình) có một căn nhà cấp 4 tại địa chỉ **2 N, tổ G, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai** (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY768978, thuộc thửa đất số 617, tờ bản đồ số 63, diện tích sử dụng 169,4m<sup>2</sup>, do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G** cấp ngày 11/5/2021).

Ngày 20/7/2022 vợ chồng ông **X**, bà **H** là chỗ quen biết có đến gặp mẹ con

tôi xin thuê căn nhà nói trên để ở. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên tôi là **Võ Thị Ngọc M** cùng con gái là **Nguyễn Thị Ngọc M1** đồng ý cho vợ chồng ông **X**, bà **H** thuê. Hai bên đã lập hợp đồng cho thuê nhà ở vào ngày 20/7/2022, mức giá cho thuê nhà là 3.000.000đồng/tháng, thời hạn cho thuê 01(một) năm, tức là đến ngày 20/7/2023 vợ chồng ông **X**, bà **H** phải trả lại căn nhà cho gia đình tôi. Tuy nhiên sau khi thuê nhà như đã cam kết theo hợp đồng thì vợ chồng ông **X**, bà **H** không thực hiện đúng cam kết trả tiền thuê nhà như đã cam kết và cho đến nay thời hạn thuê nhà theo hợp đồng cũng đã hết thời hạn, vợ chồng ông **X**, bà **H** không chịu dọn đi nơi khác để trả lại mặt bằng cho gia đình tôi, mặc dù chúng tôi đã rất nhiều lần nhắc nhở buộc vợ chồng ông **X**, bà **H** phải trả lại căn nhà đã thuê nhưng gần như là vô tác dụng. Gia đình tôi cũng báo cáo sự việc chây ì của vợ chồng ông **X**, bà **H** cho **Công an phường D, thành phố P** nhưng bên **Công an phường D** cũng trả lời đây là giao dịch dân sự giữa hai bên nên phải khởi kiện ra Tòa án có thẩm quyền để giải quyết.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Pleiku buộc vợ chồng ông **Lâm X** và bà **Đỗ Thị H** phải trả lại tài sản là căn nhà tại địa chỉ: **2 N, tổ G, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai** (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY768978, thuộc thửa đất số 617, tờ bản đồ số 63, diện tích sử dụng 169,4m<sup>2</sup>, do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G** cấp ngày 11/5/2021), cho nguyên đơn. Đối với số tiền thuê nhà vợ chồng ông **Lâm X**, bà **H** còn nợ nguyên đơn không đề nghị giải quyết.

Về án phí, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

\* Bị đơn là ông **Lâm X** và bà **Đỗ Thị H** vắng mặt tại phiên tòa. Tại bản tự khai ngày 12/8/2024 và bản tự khai ngày 11/9/2024, bị đơn ông **Lâm X** trình bày:

Tôi **Lâm Xuân** với bà **Đỗ Thị H** có quan hệ là vợ chồng, hiện đang cùng trú tại địa chỉ: **2 N, tổ G, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai**. Về nguồn gốc căn nhà tại địa chỉ **2 N, tổ G, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai** (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY768978, thuộc thửa đất số 617, tờ bản đồ số 63, diện tích sử dụng 169,4m<sup>2</sup>) do bà **M**, bà **M1** đang khởi kiện đòi nhà cho thuê, về tài sản này thì trước đây thuộc tài sản của vợ chồng tôi, do vợ chồng tôi có nợ xấu Ngân hàng nên vợ chồng tôi đã nhờ đứa em **Lê Thị Thảo K** đứng tên. Sau đó vợ chồng tôi đồng ý chuyển nhượng tài sản này cho bà **Nguyễn Thị Ngọc M1** con gái của bà **Võ Thị Ngọc M** đứng tên. Vì điều kiện khó khăn nên vợ chồng tôi đã thuê lại căn nhà này để ở và các bên có lập hợp đồng cho thuê nhà ở. Đến nay hoàn cảnh khó khăn tôi xin bà **M**, bà **M1** cho vợ chồng tôi ở lại cho đến hết tháng 12/2024 để vợ chồng tôi thuê được chỗ ở mới thì vợ chồng tôi sẽ bàn giao lại tài sản là căn nhà này cho bà **M**, bà **M1**.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp đòi nhà cho thuê*”, bị đơn hiện đang trú tại địa chỉ **2 N, tổ G, phường**

**D, thành phố P**, vì vậy Tòa án nhân dân thành phố Pleiku thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại tài sản là căn nhà tại địa chỉ **số B N, tổ G, phường D, thành phố P**, theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (thửa đất số 617, tờ bản đồ số 63, diện tích sử dụng 169,4m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY768978, cấp ngày 11/5/2021 mang tên **Lê Thị Thảo K**, được chuyển nhượng cho bà **Nguyễn Thị Ngọc M1**, sinh năm 1995, CCCD số 064195013442, địa chỉ thường trú tại: **tổ E, phường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai**, theo hồ sơ số 005682.CN.001. Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền ngày 14/7/2022) cho nguyên đơn.

- Án phí dân sự sơ thẩm, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

[1] Về quyền khởi kiện, thời hiệu và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ Hợp đồng cho thuê nhà ở ngày 20/7/2022 giữa người cho thuê nhà là nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Mỹ N** và **Võ Thị Ngọc M** (bên A) với người thuê nhà là ông **Lâm X** và bà **Đỗ Thị H** (bên B); tài sản bên A cho bên B thuê là căn nhà cấp 4, địa chỉ **số B đường N, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai**; thời hạn cho thuê là 01 năm, kể từ ngày 20/7/2022.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (thửa đất số 617, tờ bản đồ số 63, diện tích sử dụng 169,4m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY768978, địa chỉ thửa đất tại **số B N, tổ G, phường D, thành phố P** cấp ngày 11/5/2021 mang tên **Lê Thị Thảo K**. Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền ngày 14/7/2022 toàn bộ tài sản đã được chuyển nhượng cho bà **Nguyễn Thị Ngọc M1**, sinh năm 1995, CCCD số 064195013442, địa chỉ thường trú tại: **tổ E, phường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai**, theo hồ sơ số 005682.CN.001).

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với bị đơn là tranh chấp về “Đòi nhà cho thuê”. Đơn khởi kiện của nguyên đơn được làm đúng theo quy định về hình thức và tranh chấp; bị đơn cư trú tại **thành phố P**, nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố Pleiku thụ lý giải quyết và xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp về đòi nhà cho thuê*” là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Hợp đồng cho thuê nhà ở ngày 20/7/2022 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ N, chị Võ Thị Ngọc M (bên A) với ông Lâm X, bà Đỗ Thị H (bên B) như đã nêu tại phân [1] thì bà Nguyễn Thị Mỹ N là chủ sở hữu hợp pháp đối với căn nhà số B N, tổ G, phường D, thành phố P. Việc ký kết hợp đồng cho thuê nhà ở giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, nội dung hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Sau khi hết thời hạn cho thuê nhà bị đơn không trả lại tài sản cho nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ của bên thuê nhà; bị đơn cũng có bản khai trình bày về hoàn cảnh khó khăn và xin nguyên đơn cho thêm thời gian được ở lại căn nhà số B N, tổ G, phường D, thành phố P đến hết tháng 12/2024, tuy nhiên xét về thời hạn hợp đồng thuê nhà ở đối với bị đơn đã chấm dứt từ ngày 20/7/2023 (theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 10 Luật nhà ở quy định chủ sở hữu nhà ở có quyền bất khả xâm phạm về nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình). Do đó việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn ông Lâm X và bà Đỗ Thị H có nghĩa vụ bàn giao lại tài sản là căn nhà số B N, tổ G, phường D, thành phố P cho nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc M và chị Nguyễn Thị Ngọc M1 là hoàn toàn có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 đ (Bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng) để sung công. Nguyên đơn không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 (Quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án);

- Căn cứ khoản 1 Điều 117; Điều 158 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 9 và Điều 10 của Luật nhà ở.

### **Tuyên xử:**

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc M và chị Nguyễn Thị Ngọc M1.

[2]. Buộc bị đơn ông Lâm X và bà Đỗ Thị H phải có nghĩa vụ bàn giao lại tài sản là căn nhà số B N, tổ G, phường D, thành phố P (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY768978, thuộc thửa đất số 617, tờ bản đồ số 63, diện tích sử dụng 169,4m<sup>2</sup>, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 11/5/2021 mang tên Lê Thị Thảo K. Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền ngày 14/7/2022 toàn bộ tài sản đã được chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc M1, sinh năm 1995, CCCD số 064195013442, địa chỉ thường trú tại: tổ E, phường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai,

theo hồ sơ số 005682.CN.001) cho nguyên đơn bà **Võ Thị Ngọc M** và chị **Nguyễn Thị Ngọc M1**.

Nguyên đơn có quyền làm đơn yêu cầu Thi hành án Dân sự sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí: Buộc bị đơn ông **Lâm X** và bà **Đỗ Thị H** phải chịu: 300.000đ (*Bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung công.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn bà **Võ Thị Ngọc M** và chị **Nguyễn Thị Ngọc M1** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 300.000đ (*Bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số: 0001969 ngày 16/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

[4]. Quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án 25/9/2024 nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ khi bản án được tổng đạt hợp lệ.

[5]. 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; Điều 7, 7a, 7b và Điều 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.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND Tp Pleiku;
- **Chi cục T**;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**Nguyễn Thị Ngà**





***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND Tp Pleiku;
- Chi cục THADS Tp Pleiku;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Thị Ngà**

