

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 125/2024/DSST
Ngày 23-8-2024
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU,
TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tạ Thị Hạ.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Hòa;

Bà Bùi Thị Hải Đường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Thị Hậu, Thư ký Toà án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Lâm Phượng Tú, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 28/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 125/2024/QĐXX-ST ngày 11 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Ngô Tấn Ph**, sinh năm 1966; nơi cư trú: Số 220 Nguyễn Chí Thanh, tổ 1, Kp, thị trấn D, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

2. *Bị đơn:* Chị **Trần Thị Kim Th**, sinh năm 1985; nơi cư trú: Tổ 11, Kp C, thị trấn D, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Chị Phạm Ngọc Ph, sinh năm 1971;

3.2. Anh Trần Tuấn A, sinh năm 1971;

3.3. Cháu Trần Thị Ngọc H, sinh năm 2005;

Người đại diện theo pháp luật của cháu Hân: Chị Phạm Ngọc Ph, anh Trần Tuấn A.

Cùng nơi cư trú: Nhà số 518, kp E, thị trấn D, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

3.4. Anh Ngô Quốc Đ, sinh năm 1998; nơi cư trú: Số 474 Nguyễn Chí Thanh, Kp E, thị trấn D, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

3.5. Anh Phạm Quang Đ, sinh năm 1980; nơi cư trú: Khu phố 4, thị trấn D, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Tất cả đương sự vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Ngô Tấn Ph trình bày: Ông và anh Quốc Đ là cha con ruột. Ngày 05-01-2023 ông và anh Quốc Đ có cho chị Th thuê hai căn nhà: Anh Quốc Đ cho thuê căn nhà số 386 và ông cho thuê căn nhà số 518, hai căn nhà cùng tại kp E, thị trấn D, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Khi cho thuê hai căn nhà trên, ông là người trực tiếp thỏa thuận với chị Th. Các bên thỏa thuận thời hạn thuê nhà 06 tháng tính từ ngày 05-01-2023 đến ngày 05-07-2023, tiền thuê mỗi căn nhà là 10.000.000 đồng/tháng, trả tiền thuê vào ngày 05 hàng tháng. Khi trả tiền thuê nhà, chị Th trả toàn bộ cho ông bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản của ông 5702205165318 tại Ngân hàng Agribank chi nhánh Huyện Dương Minh Châu. Qua kiểm tra tài khoản 5702205165318 thì từ ngày 13-3-2023 đến ngày 31-12-2023 chị Th đã trả tiền thuê hai căn nhà được 87.000.000 đồng, trong đó phần trả cho ông và Anh Quốc Đ mỗi người là 43.500.000 đồng. Ngoài ra theo bản sao kê tài khoản 5702205165318, từ ngày 05-01-2023 đến trước ngày 13-3-2023, chị Th có chuyển khoản thêm cho ông 04 lần với tổng số tiền 60.000.000 đồng. Chị Th chuyển ông số tiền 60.000.000 đồng là trả tiền vay đáo hạn trước đây của chị Th, việc chị Th vay số tiền này không làm giấy tờ, không người chứng kiến. Ông cam kết sẽ cung cấp các tài liệu chứng cứ này cho Tòa án, trường hợp không cung cấp được chứng cứ thì đồng ý khấu trừ số tiền 60.000.000 đồng vào tiền thuê nhà. Do chị Th vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà, nên ngày 08-01-2024 ông có đơn khởi kiện đến Tòa án. Hiện căn nhà thuê của ông, chị Th đang cho gia đình chị Phạm Ngọc Ph thuê làm tiệm nail. Tài sản của ông chỉ có căn nhà trên đất; các tài sản khác trong nhà đều của chị Ph, ông không có tranh chấp gì về các tài sản này. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông thì ông yêu cầu gia đình chị Ph di dời các tài sản của gia đình chị Ph và trả lại căn nhà cho ông. Nếu chị Ph có nhu cầu thuê lại căn nhà của ông thì hai bên sẽ tự thỏa thuận với nhau.

Nay ông khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng thuê nhà ký ngày 05-01-2023 giữa ông và chị Th. Buộc chị Th trả lại căn nhà thuê số 518, kp E, thị trấn D, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh có diện tích là 56,1 m², thửa số 58, tờ bản đồ số 27. Buộc chị Th trả cho ông tiền thuê nhà còn nợ tính từ ngày thuê 05-01-2023 đến ngày 05-07-2023 là 16.500.000 đồng, tiền thuê nhà phát sinh tính từ ngày 05-7-2023 đến khi giải quyết xong vụ án mỗi tháng là 10.000.000 đồng.

Chị Trần Thị Kim Th trình bày: Nhà đất số 518 có nguồn gốc chị nhận chuyển nhượng của mẹ ruột chị Ph (không nhớ họ tên). Sau khi chị nhận chuyển nhượng nhà đất thì chị nhờ chị ruột Trần Thị Thủy D đứng tên giùm (không có làm văn bản đứng tên giùm). Không nhớ thời gian, chị có nợ tiền hui của gia đình ông Ph là 1.500.000.000 đồng. Do đó, ông Ph yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng đất nhà đất số 518 để làm tin việc trả nợ; thực tế

hai bên thỏa thuận: Khi nào chị có tiền thì ông Ph cho chị chuộc lại nhà đất số 518, với điều kiện hàng tháng chị phải trả lãi 3,5%/tháng, thỏa thuận này không lập giấy tờ khác ngoài hợp đồng chuyển nhượng. Vì để làm tin việc trả lãi cho ông Ph nên chị mới ký hợp đồng thuê nhà đất số 518 vào ngày 05-01-2023, theo thỏa thuận chị trả lãi 10.000.000 đồng/tháng.

Chị đã trả tiền lãi cho cả hai hợp đồng thuê nhà (nhà số 518 của ông Ph, nhà số 386 của Anh Quốc Đ) đầy đủ qua chuyển khoản, nhưng chị không nhớ chính xác số tiền. Chị chỉ ngưng trả lãi khoảng 01 năm nay.

Chị xác định nhà đất số 518 là của chị. Đối với đơn khởi kiện của ông Ph, chị có ý kiến: Chị không thuê nhà đất của ông Ph, nay chị đồng ý hủy hợp đồng thuê nhà, đồng ý trả lại tiền cho ông Ph. Chị yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Ph và gia đình chị.

Anh Ngô Quốc Đ trình bày: Anh thừa nhận lời khai của ông Ph là đúng. Số tiền thuê hai căn nhà thì chị Th chuyển toàn bộ cho ông Ph, anh không nhớ rõ là bao nhiêu tiền. Nay anh đồng ý số tiền thuê, cách chia tiền thuê như ông Ph trình bày, anh không có ý kiến khác.

Chị Phạm Ngọc Ph trình bày: Căn nhà chị đang ở là phần đất tranh chấp giữa ông Ph và chị Th. Nguồn gốc đất và các tài sản trên đất là của bà L (mẹ của chị Ph), sau đó bà Lan chuyển nhượng cho chị Th (người đứng tên là Phạm Quang Đ) giá chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng. Chị Th mới trả cho bà L 1.100.000.000 đồng, còn nợ 700.000.000 đồng nên gia đình chị vẫn sinh sống trên phần đất này đến nay. Chị không biết việc làm ăn giữa ông Ph và chị Th cho đến khi ông Ph nói với chị việc đứng tên phần đất này và đang cho chị Th thuê lại. Ngoài căn nhà trên đất thì các tài sản còn lại đều là của chị. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông Ph thì chị đồng ý trả lại nhà đất cho ông và di dời các tài sản trên đất của gia đình chị. Chị và gia đình không tranh chấp với ai, thống nhất thực hiện theo các quyết định của Tòa án.

Anh Trần Tuấn A trình bày: Vắng mặt nên không có lời trình bày.

Anh Phạm Quang Đ trình bày: Anh Đ là cháu của ông Ph. Ngày 20-6-2022, anh và ông Ph có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 56,1m², thửa 58, tờ bản đồ số 27 với giá 400.000.000 đồng, tuy nhiên do ông Ph chưa đưa tiền đủ nên hai bên lý hợp đồng ủy quyền và anh Đ đã bàn giao tài sản cho ông Ph quản lý, sử dụng. Đến ngày 08-8-2023 thì hai bên mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Ph đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng. Việc ông Ph cho chị Th thuê nhà đất thì ông Ph có báo cho anh Đ biết. Do đã chuyển nhượng cho ông Ph nên ông Ph có toàn quyền quyết định và nhận tiền thuê.

Ông Ph trình bày ý kiến tại biên bản trình bày tại phiên tòa: Ông không có chứng cứ chứng minh số tiền 60.000.000 đồng là tiền chị Th vay riêng ông, do đó nay ông đồng ý khấu trừ số tiền 60.000.000 đồng vào tiền thuê nhà, trong đó nhà số 518, số 386 mỗi căn là 30.000.000 đồng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn,

nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Căn cứ Điều 422, 423, 427, 472, 481 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của UBTVQH:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ph đối với chị Th về tranh chấp hợp đồng thuê nhà:

Hủy hợp đồng thuê nhà đất ngày 05-01-2023 giữa ông Ph với chị Th.

Chị Th có trách nhiệm trả cho ông Ph số tiền thuê nhà còn nợ tính tới ngày 05-01-2024 là 16.500.000 đồng và tiếp tục trả tiền thuê nhà 10.000.000 đồng/tháng tính từ ngày 06-01-2024 cho đến ngày xét xử.

Gia đình chị Ph (chị Ph, anh Tuấn A và chị Ngọc H) có trách nhiệm di dời tài sản trả lại nhà đất thửa 58 cho ông Ph.

+ Về án phí: Đương sự chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông Ph, chị Th, chị Ph, anh Đ, ông Quốc Đ vắng mặt và có đơn xin vắng mặt, anh Trần Tuấn A được triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó xét xử vắng mặt đương sự theo Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Chị Th trình bày ý kiến yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Ph và gia đình chị, đồng ý trả cho ông Ph tiền vay 1.500.000.000 đồng nhưng không làm thủ tục khởi kiện theo quy định. Hội đồng xét xử giải quyết vụ án trong phạm vi đơn khởi kiện của ông Ph theo Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Căn nhà số 518 ông Ph nhận chuyển nhượng của anh Đ vào ngày 20/6/2022. Do ông Ph chưa thanh toán đủ tiền nên hai bên thỏa thuận lập hợp đồng ủy quyền, anh Đ giao nhà đất cho ông Ph quản lý, sử dụng. Việc ông Ph cho chị Th thuê nhà đất thì ông Ph thì anh Đ biết và đồng ý, không tranh chấp. Đến ngày 08-8-2023 hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Ph đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng, hiện ông Ph đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 795146, sổ vào sổ cấp GCN: CN 03826 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, chi nhánh Huyện Dương Minh Châu cấp ngày 30-8-2023. Như vậy, giao dịch thuê nhà giữa ông Ph và chị Th là hợp pháp.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Chị Th và ông Ph cùng khai thông nhất ngày 05-01-2023 chị Th có ký hợp đồng thuê căn nhà số 518, kp E, thị trấn D, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh có diện tích là 56,1 m², thửa số 58, tờ bản đồ số 27, giá thuê 10.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 06 tháng.

Hết thời hạn thì chị Th vẫn chuyển khoản trả tiền thuê cho ông Ph và các bên vẫn tiếp tục hợp đồng thuê nhà. Sau ngày 31-12-2023 thì chị Th ngưng chuyển tiền cho ông Ph. Chị Th cũng thừa nhận ngưng trả tiền cho ông Ph khoản 1 năm nay. Hợp đồng có nội dung “*Nếu liên tục hai tháng chị Th không đóng tiền thuê nhà thì anh Phát được phép một mình đơn phương hủy hợp đồng với chị Th...*”. Như vậy chị Th đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà hơn hai tháng liên tục nên ông Ph yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà đất ngày 05-01-2023 là có căn cứ chấp nhận. Quá trình giải quyết, chị Th cũng thống nhất hủy hợp đồng thuê căn nhà số 518.

[2.2] Chị Th cho rằng chị đã trả tiền thuê hai căn nhà đầy đủ đến tháng 12 năm 2023 là 11 tháng thành tiền là 220.000.000 đồng, tiền do ông Ph nhận.

Qua kiểm tra sao kê tài khoản của ông Ph, từ ngày 05-01-2023 đến nay chị Th chuyển khoản cho ông Ph tổng cộng 147.000.000 đồng. Ông Ph đồng ý toàn bộ số tiền 147.000.000 đồng chị Th chuyển khoản là tiền thuê hai căn nhà số 518, số 386. Chị Th chuyển trả tiền thuê không xác định rõ từng khoản tiền trả cho căn nhà thuê nào, ông Ph và Anh Quốc Đ đều đồng ý tiền thuê đã nhận chia đôi, do đó tiền thuê cho mỗi căn nhà thuê là: $147.000.000 \text{ đồng} \times \frac{1}{2} = 73.500.000 \text{ đồng}$.

[2.3] Chị Th vi phạm nghĩa vụ thuê nhà, hiện cũng không giao trả cho ông Ph căn nhà thuê số 518, đồng thời chị Th đang cho phía gia đình chị Ph thuê lại; do đó chị Th có nghĩa vụ tiếp tục trả tiền thuê nhà 10.000.000 đồng/tháng cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Tiền thuê nhà phát sinh theo hợp đồng tính từ ngày 05-01-2023 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 23-8-2024:

$10.000.000 \text{ đồng/tháng} \times 19 \text{ tháng} = 190.000.000 \text{ đồng}$.

Khấu trừ tiền thuê nhà chị Th đã trả 73.500.000 đồng, hiện còn nợ tiền thuê nhà: $190.000.000 \text{ đồng} - 73.500.000 \text{ đồng} = 116.500.000 \text{ đồng}$.

[2.4] Ông Ph và chị Ph thống nhất, nhà đất là của ông Ph, các tài sản còn lại trong nhà là của chị Ph, các bên không tranh chấp.

Do chấp nhận yêu cầu của ông Ph về đòi nhà cho thuê đôi với chị Th, nên gia đình chị Ph (chị Ph, anh Tuấn A và chị Ngọc H) có trách nhiệm di dời tài sản trả lại nhà đất số 518 cho ông Ph.

[3] Về chi phí thẩm định tại chỗ: Tổng cộng 1.000.000 đồng.

Căn cứ khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng Dân sự: chị Th phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ: 1.000.000 đồng. Ông Ph đã nộp toàn bộ chi phí, do đó chị Th có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Ph 1.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ph; chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Ông Ph không phải chịu.

Chị Th phải chịu 6.125.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện của ông Ph được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 422, 423, 427, 472, 473, 475, 482 của Bộ luật dân sự, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Tấn Ph về tranh chấp hợp đồng thuê nhà đối với chị Trần Thị Kim Th.

1.1. Hủy bỏ hợp đồng thuê nhà đề ngày 05-01-2023 giữa ông Ngô Tấn Ph và chị Trần Thị Kim Th.

1.2. Buộc chị Trần Thị Kim Th có trách nhiệm trả cho ông Ngô Tấn Ph số tiền 116.500.000 (*một trăm mười sáu triệu năm trăm nghìn*) đồng.

1.3. 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 được 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 lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.4. Buộc chị Phạm Ngọc Ph, anh Trần Tuấn A, cháu Trần Thị Ngọc H có trách nhiệm di dời tài sản của anh chị tại căn nhà số 518 và trả lại cho ông Ngô Tấn Ph nhà đất số 518 kp E, thị trấn D, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

2. Về chi phí thẩm định tại chỗ:

Buộc chị Trần Thị Kim Th có trách nhiệm trả cho ông Ngô Tấn Ph số tiền 1.000.000 (*một triệu*) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Chị Trần Thị Kim Th phải chịu 6.125.000 (*sáu triệu một trăm hai mươi lăm nghìn*) đồng.

3.2 Ông Ngô Tấn Ph không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho ông Ph 2.200.000 (*hai triệu hai trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007248, 0007251 cùng ngày 15 tháng 01 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

4. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Đối với các đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày Tòa án niêm yết bản án tại Ủy ban nhân dân xã, phường nơi đương sự cư trú.

5. Trường hợp, bản án quyết định 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 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 Tây Ninh,
- VKSND tỉnh Tây Ninh,
- VKSND Huyện DMC,
- Chi cục THA H.DMC,
- Các đương sự.
- Lưu: Tập án, hồ sơ.

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

TẠ THỊ HẠ