

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

Bản án số: 501/2023/DS-PT

Ngày: 30-11-2023

V/v tranh chấp dân sự về hợp
đồng thuê nhà.

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tăng

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt

Bà Kiều Kim Xuân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Đỗ Trung
Đến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 30/11/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 248/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 10
năm 2023 về “tranh chấp dân sự về hợp đồng thuê nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023
của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 402/2022/QĐ-PT
ngày 02 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D (Dủ), sinh năm 1937;

Địa chỉ: Số A, đường H, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng
Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Minh T, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số B, Khóm S, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Tài L, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số C, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Nơi ở hiện nay: Số A, đường H, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh
Đồng Tháp.

3. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Tài L là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông Cao Minh T, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:

Phần đất và căn nhà tại số A, H, Khóm B, Phường B, thành phố S có nguồn gốc của bà C (mẹ ông D) tặng cho riêng cá nhân ông D vào năm 1995. Đến ngày 13/10/2000, ông D được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, theo bản án số 04/2019/DS-ST ngày 11/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp cũng xác định tài sản trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông D.

Do đó, ngày 02/8/2005 ông D có cho ông Nguyễn Tài L thuê căn nhà số A, H, Khóm B, Phường B, thị xã S (nay là thành phố S). Mục đích thuê nhà để kinh doanh xe gắn máy hai bánh, thời hạn thuê 24 tháng, giá thuê 1.000.000đ/tháng. Việc cho thuê nhà có lập hợp đồng thuê nhà và có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường B, thị xã S (nay là thành phố S) vào ngày 02/8/2005.

Sau khi hết thời hạn thuê (24 tháng) giữa ông D và ông L có thỏa thuận về việc gia hạn hợp đồng thuê nhà, ông D đồng ý cho ông L tiếp tục thuê căn nhà nêu trên với giá là 1.000.000đ/tháng, không thỏa thuận thời hạn thuê. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng không có làm văn bản, giấy tờ. Quá trình thực hiện hợp đồng ông L có trả tiền thuê nhà cho ông D đến khi kết thúc thời hạn thuê theo hợp đồng thuê nhà ngày 02/8/2005. Từ ngày 03/8/2007 đến nay ông L không trả tiền thuê nhà cho ông D.

Nay ông D yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông D và ông L được lập ngày 02/8/2005; Yêu cầu ông L di dời toàn bộ tài sản ra khỏi nhà trả lại căn nhà thuê số A, H, Khóm B, Phường B, thành phố S cho ông D quản lý, sử dụng (vị trí các mốc theo sơ đồ đo đạc ngày 15/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S); Yêu cầu ông L thanh toán tiền thuê nhà cho ông D mỗi tháng 1.000.000 đồng tính từ ngày 14/3/2012 cho đến ngày Tòa án xét xử. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện ủy quyền của nguyên đơn thống nhất chỉ yêu cầu ông L thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 14/3/2012 đến ngày 14/8/2023 là 137 tháng, số tiền là 137.000.000 đồng.

Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông D đang quản lý và không có thể chấp cho tổ chức hay cá nhân nào.

Ngoài ra, ông D không còn yêu cầu gì khác và cũng không yêu cầu ai khác cùng ông L liên đới trả tiền thuê nhà cho ông D.

- Ông Nguyễn Tài L trình bày:

Ông Nguyễn Tài L thừa nhận có thuê căn nhà tại địa chỉ số A, H, Khóm B, Phường B, thành phố S, thuộc quyền sở hữu của ông D. Thời hạn thuê 24 tháng, giá thuê 1.000.000đ/tháng, mục đích thuê mua bán. Việc thuê nhà có lập hợp đồng vào ngày 02/8/2005, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường B, thị xã S (nay là thành phố S). Hết thời hạn thuê theo hợp đồng, ông L tiếp tục thuê lại căn nhà trên của ông D để sử dụng cho đến nay. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không làm hợp đồng.

Quá trình thuê nhà ông L đã thanh toán tiền thuê cho ông D đến khi bà H vợ ông D chết (vào năm 2012 nhưng không nhớ ngày tháng cụ thể). Sau đó, thì ngưng đến nay không thanh toán do điều kiện khó khăn.

Nay ông L đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà lập ngày 02/8/2005, đồng ý trả lại căn nhà thuê số A, H, khóm B, phường B, thành phố S cho ông D (vị trí căn nhà theo sơ đồ đo đạc ngày 15/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S) và đồng ý trả tiền thuê cho ông D từ ngày 14/03/2012 (ngày bà H vợ ông D chết) cho đến khi Tòa án xét xử.

Ngoài ra, ông L không còn ý kiến gì khác và cũng không yêu cầu ai khác cùng ông L liên đới trả tiền thuê cho ông D.

Tại Bản án sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà với bị đơn ông Nguyễn Tài L.

Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Tài L được ký kết ngày 02/8/2005.

Buộc ông Nguyễn Tài L di dời toàn bộ tài sản ra khỏi nhà trả lại căn nhà thuê địa chỉ số A, H, Khóm B, Phường B, thành phố S, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp trả cho ông Nguyễn Văn D (vị trí, diện tích các mốc theo sơ đồ đo đạc ngày 15/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S (hiện ông L đang quản lý, sử dụng).

Buộc ông Nguyễn Tài L phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn D số tiền thuê nhà từ ngày 14/3/2012 đến ngày 14/8/2023 (137 tháng) số tiền là 137.000.000 đồng (Một trăm ba mươi bảy triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản, quyền và thời hạn kháng cáo; quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/9/2023, ông Nguyễn Tài L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Ông L chỉ đồng ý trả tiền thuê nhà từ ngày 14/3/2012 đến ngày 14/01/2017 (58 tháng) số tiền là 58.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành tốt quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tài L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý xét xử vụ án, tranh chấp hợp đồng thuê nhà là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Ông Nguyễn Văn D khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà được lập ngày 02/8/2005 với ông Nguyễn Tài L; Ông D yêu cầu ông L trả lại căn nhà số A, H, khóm B, phường B, thành phố S và thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 14/3/2012 đến ngày 14/8/2023 là 137 tháng với số tiền là 137.000.000 đồng.

[3] Ông Nguyễn Tài L đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà được lập ngày 02/8/2005 với ông Nguyễn Văn D. Ông L đồng ý trả lại căn nhà số A, H, khóm B, thành phố S và thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 14/3/2012 cho đến khi xét xử sơ thẩm.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm, xét xử vắng mặt ông L: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông D và ông L được ký kết ngày 02/8/2005. Buộc ông L di dời toàn bộ tài sản ra khỏi nhà trả lại căn nhà số A, H, khóm B, phường B, thành phố S, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp trả cho ông D và buộc ông L phải thanh

toán cho ông D số tiền thuê nhà từ ngày 14/3/2012 đến ngày 14/8/2023 (137 tháng) số tiền là 137.000.000 đồng.

[5] Ông L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, chỉ đồng ý trả tiền thuê nhà từ ngày 14/3/2012 đến ngày 14/01/2017 (58 tháng) số tiền là 58.000.000 đồng.

[6] Xét thấy, theo đơn khởi kiện ông D yêu cầu ông L phải thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 03/3/2007 đến ngày 03/01/2023 là 185 tháng, mỗi tháng 1.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông L cho rằng trong quá trình thuê nhà đã thanh toán tiền thuê nhà đầy đủ cho bà H vợ của ông D cho đến khi bà H chết (bà H chết ngày 14/3/2012). Tại bản tự khai và biên bản ghi lời khai ngày 31/5/2023, ông L đồng ý thanh toán tiền thuê nhà cho ông D từ ngày bà H chết cho đến Tòa án xét xử, mỗi tháng là 1.000.000 đồng.

[7] Ông D cũng thống nhất yêu cầu ông L thanh toán tiền từ ngày 14/3/2012 cho đến khi xét xử sơ thẩm tháng 8 năm 2023 là 137 tháng mỗi tháng 1.000.000 đồng thành tiền là 137.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm, buộc ông L phải thanh toán tiền thuê nhà cho ông D số tiền 137.000.000 đồng là có căn cứ.

[8] Đối với việc ông L cho rằng, từ cuối năm 2016 ông L không còn kinh doanh, nên ông L liên lạc với ông D để trả lại nhà nhưng không tìm được ông D, nên chỉ đồng ý thanh toán tiền nhà từ ngày 14/3/2012 đến năm 2017. Về phía ông L cũng không có chứng cứ chứng minh là ông L có liên lạc trả lại nhà nhưng không liên lạc được và cũng không có chứng cứ chứng minh là ông D không đồng ý nhận lại nhà. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L thừa nhận hiện nay ông L vẫn còn nuôi chó ở tại căn nhà số A, H, khóm B, phường B, thành phố S, chưa giao trả nhà cho ông D, nên ông L phải có trách nhiệm thanh toán tiền nhà cho ông D. Ông L kháng cáo nhưng không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông L.

[9] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là không chấp nhận kháng cáo của ông L có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[11] Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[12] Do kháng cáo của ông L không được chấp nhận, nên ông L phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, Điều 148; Khoản 1, Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 481 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 121, Điều 122 của Luật nhà ở năm 2014; 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 tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tài L.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà với bị đơn ông Nguyễn Tài L.

4. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Tài L được ký kết ngày 02/8/2005.

4.1 Buộc ông Nguyễn Tài L di dời toàn bộ tài sản ra khỏi nhà trả lại căn nhà thuê địa chỉ số A, H, Khóm B, Phường B, thành phố S, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp trả cho ông Nguyễn Văn D (vị trí, diện tích các mốc theo sơ đồ đo đạc ngày 15/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S (hiện ông L đang quản lý, sử dụng).

4.2 Buộc ông Nguyễn Tài L phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn D số tiền thuê nhà từ ngày 14/3/2012 đến ngày 14/8/2023 (137 tháng) số tiền là 137.000.000 đồng (Một trăm ba mươi bảy triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

Ông Nguyễn Tài L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 6.850.000 đồng và án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, tổng cộng 7.150.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên biên lai thu số 0003170 ngày 11/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp. Ông L còn phải

nộp tiếp số tiền là 6.850.000 đồng tiền án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá.

Tổng cộng là 3.282.000 đồng.

Ông Nguyễn Tài L phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá là 3.282.000 đồng. Ông Nguyễn Văn D đã tạm ứng và đã chi xong, nên ông L có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông D số tiền 3.282.000 đồng (Ba triệu hai trăm tám mươi hai ngàn đồng)

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh DT;
- TAND thành phố Sa Đéc;
- Chi cục THADS thành phố Sa Đéc;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Đã ký

Nguyễn Tấn Tạng