TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 701/2020/DS-PT
Ngày: 27/7/2020.
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Quỳnh Châu.

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu Hương

Bà Nguyễn Thị Thu.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Phạm Vũ Khắc – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Trọng Long - Kiểm sát viên.

Ngày 27/7/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 332/2020/TLPT-DS ngày 08 tháng 6 năm 2020, về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2020/DS-ST ngày 01/4/2020 của Toà án nhân dân quận PN, thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3337/2020/QĐPT-DS ngày 30/6/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 7401/2020/QĐ-PT ngày 16/7/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Mai Thoại Diễm P**, sinh năm: 1991

Địa chỉ: 62/26A BTX, Phường N, quận TB, Tp. Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Xuân D**, sinh năm: 1963

(Theo giấy ủy quyền số 0002480, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/9/2019)

Địa chỉ: 143/25 CG, phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà **Trương Thị Diễm N**, sinh năm: 1989

Thường trú: 236/3 CG, Phường H, Quận PN, Tp. Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 343/26 NTT, Phường M, quận TB, Tp. Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Trương Hoàng T**, sinh năm: 1976.

3.2. Bà **Thái Thị T1**, sinh năm: 1976.

3.3. Chị **Nguyễn Quỳnh N1**, sinh năm: 2002.

3.4. Anh **Trương Hoàng D1**, sinh năm: 2006.

3.5. Bà **Trương Hoàng Mỹ Y**, sinh năm: 1999.

Cùng thường trú: 236/3 CG, Phường H, Quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương Hoàng T: Luật sư Vũ Văn C - Văn phòng luật sư YS - Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh

- Người kháng cáo: Ông Trương Hoàng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn ông Trần Xuân D trình bày:*

Ngày 20/10/2018, bà Mai Thoại Diễm P và bà Trương Thị Diễm N ký Hợp đồng thuê nhà (Hợp đồng không có công chứng), theo đó bà P đồng ý cho bà N thuê toàn bộ căn nhà số 236/3 CG, Phường H, Quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá thuê nhà 8.000.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê là 06 tháng, kể từ ngày hai bên ký hợp đồng. Mục đích thuê dùng để ở.

Sau khi hết thời hạn Hợp đồng thuê nhà, bà P đã liên lạc và yêu cầu gia đình bà Trương Thị Diễm N trả lại nhà vì đã hết hạn thuê nhà và bà P không cho thuê nữa nhưng phía bà N không trả nhà đã thuê, cũng như không trả tiền thuê nhà như đã thoả thuận từ ngày 20/5/2019 đến nay.

Việc bà N không trả nhà khi đã hết hạn thuê nhà đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích chính đáng của bà P nên bà P khởi kiện bà N, đề nghị Toà án tuyên buộc bà Trương Thị Diễm N phải ngay lập tức và vô điều kiện giao trả căn nhà 236/3 CG, Phường H, Quận PN cho bà Mai Thoại Diễm P và tuyên buộc các cá nhân khác hiện đang lưu trú trong căn nhà 236/3 CG, Phường H, Quận PN gồm: ông Trương Hoàng T, bà Thái Thị T1, bà Nguyễn Quỳnh N1, ông Trương Hoàng D1, bà Trương Hoàng Mỹ Y phải di dời ra khỏi nhà ngay lập tức và vô điều kiện vì những người này đang ở bất hợp pháp trong căn nhà của bà P.

Đối với số tiền thuê nhà mà bà N chưa thanh toán cho bà P từ ngày 20/5/2019 đến nay, bà P không yêu cầu giải quyết trong vụ án này mà sẽ khởi kiện vụ án khác.

** Theo các bản tự khai và các lời khai tại Toà án trong quá trình giải quyết vụ án:*

Bị đơn, Bà Trương Thị Diễm N trình bày: Năm 2018, tôi có chuyển nhượng căn nhà số 236/3 CG, Phường H, Quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Mai Thoại Diễm P. Do chưa có nơi ở mới nên tôi thương lượng đề nghị bà P cho tôi được thuê ở lại căn nhà này một thời gian và ngày 20/10/2018, tôi và bà P đã ký Hợp đồng thuê nhà, theo đó bà P đồng ý cho tôi thuê toàn bộ căn nhà số 236/3 CG,

Phường H, Quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá thuê nhà 8.000.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê là 06 tháng, kể từ ngày hai bên ký hợp đồng. Mục đích thuê dùng để ở.

Hết thời hạn thuê nhà, tôi đã tìm được nơi ở mới nên đã dọn ra khỏi nhà và không tiếp tục ký Hợp đồng thuê cũng như không trả thêm tiền thuê nhà cho bà Mai Thoại Điễm P. Tuy nhiên, các cá nhân khác gồm: ông Trương Hoàng T, bà Thái Thị T1, cháu Trương Hoàng D1, bà Trương Hoàng Mỹ Y không chịu rời khỏi nhà để trả nhà cho bà Mai Thoại Diễm P.

Trong thời gian thuê nhà, tôi và ông Trương Hoàng T, bà Thái Thị T1, cháu Trương Hoàng D1, bà Trương Hoàng Mỹ Y không tiến hành cải tạo, sửa chữa gì liên quan đến căn nhà của bà Mai Thoại Diễm P.

Trước ý kiến trình bày của bà P và đại diện nguyên đơn ông Trần Xuân D: Tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng ý giao trả căn nhà 236/3 CG, Phường H, Quận PN cho bà Mai Thoại Diễm P và không có yêu cầu gì đối với bà P. Hiện nay chỉ còn gia đình ông T đang ở căn nhà trên. Tôi yêu cầu gia đình ông T trả nhà cho bà P vì đã hết hợp đồng thuê nhà đã ký với bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trương Hoàng T và bà Thái Thị T1 trình bày:

Chúng tôi không đồng ý giao căn nhà 236/3 CG, Phường H, Quận PN cho bà Mai Thoại Diễm P vì nhà này chúng tôi đã ở 03 đời, chúng tôi không thuê nên không đồng ý giao nhà. Nay vì bà Trương Thị Diễm N tự ý bán nhà cho bà Mai Thoại Diễm P, chúng tôi không hề hay biết. Nay, ông bà yêu cầu bà P cho ông, bà tiếp tục ở lại căn nhà này nếu bà P muốn lấy lại nhà, bà P phải hỗ trợ cho gia đình ông bà số tiền là 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng.

Quá trình ở tại căn nhà này, gia đình ông T, bà T1 không tiến hành cải tạo, sửa chữa gì liên quan đến căn nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trương Hoàng D1 và bà Trương Hoàng Mỹ Y trình bày: Thống nhất ý kiến với ông Trương Hoàng T và bà Thái Thị T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Quỳnh N1 trình bày: Hiện tại bà không ở căn nhà 236/3 CG, Phường H, Quận PN và bà không có tranh chấp gì ở căn nhà này.

Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2020/DS-ST ngày 01/4/2020 của Toà án nhân dân quận PN, thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thoại Diễm P.

1.1 Buộc bà Trương Thị Diễm N giao trả căn nhà 236/3 CG, Phường H, Quận PN cho bà Mai Thoại Diễm P ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

1.2 Buộc ông Trương Hoàng T, bà Thái Thị T1, bà Nguyễn Quỳnh N1, ông Trương Hoàng D1, bà Trương Hoàng Mỹ Y phải di dời ra khỏi căn nhà 236/3 CG, Phường H, Quận PN của bà Mai Thoại Diễm P ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trương Thị Diễm N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng.

- Bà Mai Thoại Diễm P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Mai Thoại Diễm P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai số AC/2017/0042201 ngày 26/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 14/3/2020, ông Trương Hoàng T có đơn kháng cáo với nội dung việc Tòa án xác định quan hệ pháp luật là sai với quy định pháp luật vì đây là tranh chấp quyền sở hữu nhà.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Ý kiến của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn cho bị đơn thuê nhà, nay nguyên đơn đòi nhà bị đơn đồng ý trả, riêng gia đình ông T là ai nguyên đơn không biết, cũng không cho ông T thuê nhà nên đề nghị giao trả nhà cho nguyên đơn theo quy định. Yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

* Ý kiến của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm: Bà N xác định biết việc bà P đòi lại nhà vì hợp đồng thuê nhà đã hết thời hạn từ ngày 20/4/2019, bà N không yêu cầu bà P làm thông báo lấy lại nhà và đồng ý trả lại nhà theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hoàng T, bà Thái Thị T1 tại phiên tòa phúc thẩm: Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm ông T, bà T1 không có yêu cầu độc lập. Đơn yêu cầu phản tố kèm ngày 13/4/2020 là sau khi xét xử sơ thẩm.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa:*

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghỉ để nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 01/4/2020, Tòa án nhân dân quận PN xét xử sơ thẩm. Ngày 13/4/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hoàng T có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo trong thời hạn luật định nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hoàng T, bà Thái Thị T1 có mặt. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định pháp luật.

[3] Ông Trương Hoàng T kháng cáo không đồng ý trả lại nhà vì cho rằng việc tặng cho nhà giữa ông L và bà N là không đúng quy định pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 20/10/2018 bà Trương Thị Diễm N thuê căn nhà số 236/3 CG, Phường H, Quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Mai Thoại Diễm P theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc 1452/2003 do Ủy ban nhân dân quận PN cấp ngày 15/7/2003 cập nhật thay đổi về chủ sở hữu lần cuối cho bà Mai Thoại Diễm P ngày 18/7/2018, hai bên thỏa thuận thời hạn thuê là 06 tháng kể từ ngày 20/10/2018 đến 20/4/2019, giá thuê nhà 8.000.000 đồng/tháng, mục đích thuê dùng để ở. Căn cứ Điều 118, Điều 119, Điều 122 Luật nhà ở 2014 xác định Hợp đồng thuê nhà ký kết ngày 20/10/2018 giữa bà Mai Thoại Diễm P và bà Trương Thị Diễm N là đúng quy định của pháp luật, có giá trị pháp lý.

Khi hết hạn hợp đồng bà N đồng ý trả lại nhà cho bà P và đồng thời không yêu cầu bà P gửi thông báo lấy lại nhà vì giao dịch cho thuê nhà giữa bà P và bà N thuộc trường hợp hợp đồng thuê nhà ở có xác định thời hạn bị chấm dứt khi hết thời hạn trong hợp đồng thì bên cho thuê nhà không cần phải thông báo trước cho bên thuê nhà về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bên thuê trả lại nhà theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 131 Luật nhà ở 2014 quy định về các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở: "*2. Trường hợp thuê nhà ở không thuộc sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây: a) Hợp đồng thuê nhà ở hết hạn; trường hợp trong hợp đồng không xác định thời hạn thì hợp đồng chấm dứt sau 90 ngày, kể từ ngày bên cho thuê nhà ở thông báo cho bên thuê nhà ở biết việc chấm dứt hợp đồng;*". Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Trương Thị Diễm N giao trả căn nhà 236/3 CG, Phường H, Quận PN cho bà Mai Thoại Diễm P và buộc ông Trương Hoàng T, bà

Thái Thị T1, bà Nguyễn Quỳnh N1, ông Trương Hoàng D1, bà Trương Hoàng Mỹ Y phải di dời ra khỏi căn nhà trên ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm ông T không có đơn yêu cầu độc lập, không đóng tiền tạm ứng án phí. Ngày 13/4/2020 ông T mới có đơn yêu cầu độc lập là sau khi xét xử sơ thẩm xong nên Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét về yêu cầu xác định quyền sở hữu nhà và việc tặng cho nhà ở giữa bà Muối, ông L và bà N đối với nhà đất số 236/3 CG, Phường H, Quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh của ông T được. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trương Hoàng T.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm là có cơ sở, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Hoàng T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo, nên ông Trương Hoàng T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 29 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;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo ông Trương Hoàng T; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2020/DS-ST ngày 01/4/2020 của Toà án nhân dân quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thoại Diễm P.

1.1. Buộc bà Trương Thị Diễm N giao trả căn nhà 236/3 CG, Phường H, Quận PN cho bà Mai Thoại Diễm P ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Buộc ông Trương Hoàng T, bà Thái Thị T1, bà Nguyễn Quỳnh N1, ông Trương Hoàng D1, bà Trương Hoàng Mỹ Y phải di dời ra khỏi căn nhà 236/3 CG, Phường H, Quận PN của bà Mai Thoại Diễm P ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí dân sự

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trương Thị Diễm N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn*)* đồng.

- Bà Mai Thoại Diễm P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Mai Thoại Diễm P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (*Ba trăm nghìn)* đồng theo Biên lai số AC/2017/0042201 ngày 26/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Trương Hoàng T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (*Ba trăm nghìn)* đồng theo biên lai số AA/2017/0042700 ngày 23/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận PN;
- Chi cục THADS quận PN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Quỳnh Châu