

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Số: 43/2018/DS-ST

Ngày: 13-7-2018

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà Đinh Thị Châm

Các Hội thẩm nhân dân : Ông Đặng Ngọc Thương

Ông Hà Văn Trường

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đinh Thị Hồng Hà- Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Vũng Tàu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hương – Kiểm sát viên

Trong các ngày 12 và 13 tháng 7 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã mở phiên tòa công khai giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 337/DSST ngày 27/11/2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/QĐXXST-DS ngày 28/5/2018; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 15/2018/QĐST-DS ngày 21/6/2018 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê VT, sinh năm 1972; Địa chỉ: số... đường B, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Hội CCB phường R, thành phố Vũng Tàu; Địa chỉ: số..... đường N, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ VK – Chủ tịch Hội CCB phường R, thành phố Vũng Tàu. (Có mặt)

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

3.1. Ủy ban nhân dân phường R, thành phố Vũng Tàu; Địa chỉ số..... đường N phường R, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn TL – Chủ tịch. (Vắng mặt)

3.2. Bà Hoàng TH, sinh năm 1979; Địa chỉ: số ... đường B, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

3.3. Ông Nguyễn TH1, sinh năm: 1957; Địa chỉ: ... đường K, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

3.4. Bà Đặng TT - Phó chủ tịch Hội CCB phường R; Địa chỉ: ... đường N, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

3.5. Bà Phạm TL, sinh năm 1974; Địa chỉ: ... đường B, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt)

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Nguyễn TV, sinh năm 1949; Địa chỉ: ... đường L, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

4.2. Ông Nguyễn QB, sinh năm 1951; ... đường T, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

4.3. Ông Nguyễn HB, sinh năm 1943; Địa chỉ ... đường M, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

4.4. Ông Võ VB, sinh năm 1956; Địa chỉ: Địa chỉ ... đường V, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/11/2017 và quá trình tố tụng tại tòa ông Lê VT trình bày:

Năm 2013 do có nhu cầu thuê mặt bằng để kinh doanh nên ông đã thuê nhà đất tại địa chỉ đường B, phường R, thành phố Vũng Tàu của Hội CCB phường R, thành phố Vũng Tàu. Vào thời điểm đó mặt bằng này đang do ông Phạm Văn N là một hội viên cũ của Hội CCB quản lý. Để được thuê lại mặt bằng này, theo sự thỏa thuận của Ban chấp hành Hội CCB với ông Phạm Văn N và ông thì ông sẽ đưa cho ông N 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), đồng thời hàng tháng ông sẽ trả cho Hội CCB phường R 1.000.000đ (Một triệu đồng) phí thuê mặt bằng.

Từ năm 2013 đến tháng 9 năm 2017 ông đã nộp cho Hội CCB phường R 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng) tiền thuê mặt bằng, đến tháng 9/2017 ông nhận được thông báo của Ủy ban nhân dân phường R, thành phố Vũng Tàu sẽ thu hồi mặt bằng để Ủy ban nhân dân phường R quản lý đất theo quy định. Lúc này ông mới biết mặt bằng ông đang thuê không phải mặt bằng của Hội CCB. Do việc thu tiền của Hội CCB phường R là sai nên ông đề nghị Tòa án buộc Hội CCB phường R, thành phố Vũng Tàu phải trả lại 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng) tiền thuê mặt bằng đã thu sai cho vợ chồng ông. Ông không yêu cầu Tòa xem xét, giải quyết số tiền 150.000.000 đồng ông đã giao cho ông Phạm Văn N.

Theo Văn bản số 20/CV-CCB ngày 10/12/2017 và quá trình tố tụng, người đại diện theo pháp luật của bị đơn-ông Đỗ VK trình bày:

Vào năm 1996 Ủy ban nhân dân phường M (Bao gồm cả khu vực phường M và phường R hiện nay) giao cho Hội CCB phường quản lý mảnh đất có kích thước 37,3m x 4,3m thuộc lòng mương cống thoát nước số 1 tại địa chỉ đường B hiện nay. Hội CCB giao cho ông Phạm Văn N là Phó Chủ tịch Hội quản lý, ông N đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và 4 phòng trọ cho thuê, hàng năm ông N ủng hộ cho Hội khoảng 1.000.000đ (Một triệu đồng). Tháng 01 năm 2011 Hội CCB phường đã có văn bản trả lại mặt bằng trên cho Ủy ban nhân dân phường R, thành phố Vũng Tàu quản lý theo quy định. Ủy ban nhân dân phường đã kết hợp với Hội CCB phường làm việc để thu hồi nhưng ông N không đồng ý bàn giao mặt bằng mà có ý kiến đề nghị được hợp thức hóa tài sản khu nhà đất trên hoặc phải có sự bồi thường về tài sản vì đã có công quản lý và đầu tư xây dựng nhà. Ngày 16/01/2013 tại cuộc họp của Ủy ban nhân dân phường R có đại diện của Hội đồng nhân dân thành phố V tham gia đã kết luận không chấp nhận đề nghị của ông N. Tại cuộc họp Ban chấp hành mở rộng ngày 05/7/2013 Hội CCB phường đã xác định “Đến ngày 28/1/2011 hội CCB đã làm văn bản bàn giao cho

phường quản lý và Hội CCB không có trách nhiệm với đồng chí N, CCB nào có yêu cầu bàn với đồng chí N để làm việc”. Tại thời điểm đó, ông VT là 1 trong 3 Ủy viên thường vụ của Hội đã tự nguyện giao tiền cho ông N để nhận lại phần mặt bằng từ ông N để khai thác, kinh doanh. Đây là giao dịch giữa ông VT và ông N, Hội CCB không tham gia. Từ tháng 6 năm 2013 đến tháng 9 năm 2017, ông VT đã nộp cho Hội CCB phường R tổng số tiền 36.000.000đ, đây là số tiền ông VT ủng hộ hội chứ không phải là tiền thuê mặt bằng như ông VT trình bày vì nếu là tiền thuê mặt bằng thì trong thời gian 51 tháng từ tháng 6/2013 đến tháng 9/2017 số tiền ông VT phải nộp là 51.000.000đ (Năm mươi một triệu đồng).

Hội CCB phường đã sử dụng 36.000.000 đồng do ông VT ủng hộ để chăm sóc cho hội viên của hội như chi quà tết, chi 27/7; chi mừng thọ, thăm hỏi ốm đau và hiện nay chỉ còn lại 368.000đ. Với yêu cầu đòi Hội phải trả lại tiền 36.000.000 đồng đã ủng hộ Hội của ông VT, Hội không đồng ý. Sau khi xem xét, thấy các khoản chi từ tiền ủng hộ của ông VT là rõ ràng, phù hợp nên Hội CCB phường R, thành phố Vũng Tàu không yêu cầu Tòa án xem xét đến trách nhiệm cá nhân trong việc quyết định chi tiêu số tiền ủng hộ của ông VT trong vụ kiện này.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hoàng TH: Số tiền 36.000.000đ ông VT đã nộp không phải là tiền ủng hộ Hội mà là tiền vợ chồng bà trả để thuê mặt bằng hàng năm cho Hội CCB phường R. Việc Hội CCB phường R cho vợ chồng bà thuê đất là không đúng thẩm quyền nên bà yêu cầu Hội CCB phường R phải trả lại tiền đã thu sai cho vợ chồng bà.

2. *Ý kiến của Ủy ban nhân dân phường R, thành phố Vũng Tàu:*

Thửa đất tại địa chỉ đường B trước đây là lòng mương Cống số 1 do phường quản lý. Năm 1996 UBND phường M (cũ) có Thông báo số 06/TB-UB ngày 14/5/1996 giao cho Hội CCB phường M quản lý, gìn giữ, khai thác, sử dụng và khi có yêu cầu sử dụng của nhà nước thì phải giải tỏa, nhà nước sẽ không đền bù. Năm 1996 Hội đã giao cho hội viên là ông Phạm Văn N quản lý, ông N tự đầu tư xây dựng phòng trọ cho thuê. Ngày 28/01/2011 Chủ tịch Hội CCB phường R là ông Vũ Trung T và ông Phạm Văn N đã làm văn bản thanh lý hợp đồng lòng mương cống số 01, ngày 29/11/2011 Hội đã có Báo cáo số 01/BC-UB giao trả lại thửa đất trên cho Phường quản lý từ tháng 02/2011. Tuy nhiên, trên thực tế ông N không bàn giao thửa đất trên cho phường quản lý (Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 và 04 căn phòng trọ cấp 4 khai thác 15 năm đã xuống cấp).

Năm 2013 Thường trực Hội CCB phường đã đồng ý cho ông VT nhận chuyển nhượng lại quyền khai thác căn nhà của ông N từ tháng 6/2013, ông VT thỏa thuận giao cho ông N 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) và mỗi năm ông VT nộp cho Hội CCB phường 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng).

Từ tháng 10/2015 đến tháng 8/2017, Ủy ban nhân dân phường R đã nhiều lần làm việc yêu cầu Hội CCB phường R bàn giao lại mặt bằng cho phường quản lý theo quy định của pháp luật nhưng có 1 vài đồng chí nêu lý do để kéo dài thời gian bàn giao trong đó có yêu cầu nhà nước phải hoàn trả 1 phần chi phí đầu tư xây dựng phòng trọ của hội. Ngày 25/10/2017 Hội CCB phường mới bàn giao thực tế mặt bằng cho phường quản lý theo quy định. Tranh chấp về việc thuê mặt bằng giữa ông VT và Hội

CCB phường xảy ra trong thời gian Hội đang được quản lý, khai thác phần đất này nên Ủy ban nhân dân phường R không có ý kiến, không có yêu cầu gì đối với các bên.

Ý kiến của bà Đặng TT: Tại thời điểm ông VT nhận bàn giao mặt bằng từ ông N, bà là Phó Chủ tịch Hội CCB phường nhưng bà không chứng kiến, không biết rõ nội dung việc bàn giao mặt bằng. Lúc đó, ông Nguyễn TH1 – Chủ tịch Hội nói với bà về việc sẽ giao lại mặt bằng do Hội đang quản lý cho ông VT khai thác và mỗi năm ông VT đóng cho Hội 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng).

Trong khoảng thời gian từ tháng 6/2013 đến năm 2017 với chức vụ Phó Chủ tịch Hội CCB phường R, bà đã nhận 36.000.000đ ông VT ủng hộ cho Hội. Để thể hiện sự minh bạch, mỗi lần thu tiền bà đều viết phiếu thu cho ông VT. Theo sự biểu quyết của Ủy viên Ban thường vụ Hội CCB phường, bà đã chi số tiền này cho việc chăm sóc hội viên của hội từ năm 2013 đến năm 2017, hiện tại số tiền này chỉ còn 368.000đ (Ba trăm sáu mươi tám ngàn đồng). Đề nghị ông VT cân nhắc lại yêu cầu khởi kiện của mình.

Ý kiến của bà Phạm TL: Trước đây bà thuê mặt bằng của ông Phạm Văn N để kinh doanh, sau khi ông N giao lại mặt bằng cho ông VT, bà tiếp tục thuê lại mặt bằng từ ông VT từ ngày 01/5/2013 tháng 9/2017 với các mức giá khác nhau. Cụ thể: Từ ngày 01/5/2013 đến 01/5/2014 bà trả 3.500.000 đồng/1 tháng cho mặt bằng phía trước, còn 4 phòng trọ phía sau bà trả cho ông VT 500.000 đồng/01 tháng/01 phòng. Số tiền thuê của 4 phòng trọ này bà không thu liên tục mà chỉ sau ngày 06 hàng tháng khi nào có khách trả thì bà đưa lại cho ông VT. Từ ngày 01/5/2014 mức giá tăng lên, bà trả cho ông VT 4.000.000 đồng/01 tháng tới tháng 9/2017. Khoảng đầu tháng 10/2017 bà đã bàn giao lại toàn bộ mặt bằng thuê nhà cho ông VT có sự chứng kiến của ông VT, đại diện Ủy ban nhân dân phường R, đại diện Hội CCB Rạch Dừa.

Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền thuê mặt bằng tại số nhà đường B, phường R, thành phố Vũng Tàu mà bà đã trả cho vợ chồng ông VT.

Ý kiến của người làm chứng- ông Nguyễn TV:

Vào khoảng cuối năm 2016 Hội CCB phường đã phổ biến cho Hội CCB khu phố về việc Hội CCB phường đang cho đồng chí Tiếp thuê mặt bằng tại địa chỉ đường B với giá 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng)/1năm, ai trả giá cao hơn thì được thuê lại. Do muốn thuê lại mặt bằng, ông có lên gặp Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường R hỏi về vấn đề thuê mặt bằng thì được biết mặt bằng này không phải là đất của Hội CCB và việc Hội CCB cho thuê mặt bằng là sai nên ông không thuê nữa.

Tại phiên tòa:

Ông VT phát biểu ý kiến. Sau khi thuê lại mặt bằng từ Hội CCB phường R, ông đã cho bà Lương thuê mặt bằng này vì bà Lương đã thuê mặt bằng trước đây từ thời ông N quản lý. Ngoài số tiền 150.000.000đ đã trả cho ông N, ông còn phải sửa lại nhà hết 25.000.000đ, dù ông không yêu cầu Tòa án giải quyết đến số tiền này nhưng do chi phí để được thuê mặt bằng quá cao nên ông không thu được lợi nhuận từ việc thuê lại mặt bằng. Do đó, ông vẫn yêu cầu Hội CCB phường R phải trả lại cho vợ chồng ông số tiền 36.000.000đ đã thu trái phép vì Hội không có chức năng cho thuê đất. Chứng cứ chứng minh ông thuê đất của Hội CCB là tại cuộc họp ban chấp hành mở rộng ngày 05/7/2013 của hội, đã biểu quyết về việc ai trả tiền cho ông N thì được quyền thuê lại mặt bằng đường B vì vậy ông mới đưa 150.000.000đ cho ông N để thuê lại mặt

bằng này. Ông không biết rằng đất này không phải là đất của Hội CCB phường R. Văn bản đề ngày 13/01/2016 với nội dung ông ủng hộ tiền cho Hội và trường hợp hội có cho ông thuê mặt bằng thì phải làm hợp đồng là do ông viết dưới sự hướng dẫn của Hội CCB phường, ông cũng chưa trao đổi với vợ ông về việc ông ủng hộ tiền cho hội nên văn bản này không có giá trị.

Bà Hoàng TH phát biểu ý kiến: Bà đồng ý với ý kiến của chồng và xác định lại về việc vợ chồng bà cho bà L thuê đất thời gian đầu giá tiền thuê là 3.500.000 đồng/1 tháng, thu tiền này trong 2 năm từ tháng 6/2013 đến tháng 5/2016; thời gian sau thuê 4.000.000đ/tháng cho đến tháng 9/2017. Còn 04 phòng trọ phía sau vợ chồng bà cho thuê 500.000 đồng/1 phòng/1 tháng nhưng khách thuê không đều nên không phải là khoản thu thường xuyên.

Ý kiến của ông Đỗ VK: Thời điểm nhận bàn giao mặt bằng từ ông N, ông VT là 1 trong 3 Ủy viên Ban thường vụ của Hội nên ông VT biết rõ đất không phải là đất của Hội CCB, việc ông VT nộp cho Hội 36 triệu đồng là tiền ủng hộ kinh phí hoạt động của Hội CCB phường khi ông VT được Hội cho khai thác mặt bằng. Căn cứ là trong văn bản gửi Ban chấp hành hội ngày 13/01/2016 ông VT đã viết nội dung là “ủng hộ” tiền cho hội, ở cuối văn bản này ông VT còn ghi “còn CCB muốn cho tôi thuê thì làm giấy tờ, hợp đồng rõ ràng”. Như vậy, chứng minh rằng Hội CCB phường không có thỏa thuận về việc cho ông VT thuê mặt bằng. Số tiền ông VT ủng hộ, hội đã dùng để chăm sóc đời sống của hội viên và hiện chỉ còn 368.000 đồng, không còn khả năng hoàn lại cho ông VT nên mong ông VT xem xét lại yêu cầu khởi kiện của mình.

Ý kiến của bà Đặng TT: Ban thường vụ, Hội CCB không có thỏa thuận, không có văn bản về việc cho ông VT thuê mặt bằng, đó là sự thỏa thuận giữa ông VT, ông N và ông Nguyễn TH1 – Cựu Chủ tịch Hội. Số tiền 36.000.000đ ông VT ủng hộ Hội bà đã chi cho chăm sóc cho hội viên theo biểu quyết của Ủy viên Ban thường vụ hội (có ông VT biểu quyết) và bản thân ông VT cũng được nhận tiền chăm sóc hội viên này. Số tiền này hiện tại chỉ còn 368.000 đồng, bà mong ông VT xem xét lại yêu cầu khởi kiện của mình.

Ý kiến của ông Nguyễn TH1-Cựu Chủ tịch Hội CCB: Khi ông VT quản chức vụ Chủ tịch Hội CCB phường R đã được Chủ tịch hội cũ là ông Vũ Trung Thông cho biết Hội CCB phường đã có văn bản bàn giao đất lại cho Ủy ban nhân dân phường R. Tuy nhiên về mặt thực tế ông N không bàn giao lại mặt bằng mà yêu cầu bồi thường lại giá trị nhà ông đã xây trên đất. Do đó tại cuộc họp ngày 05/7/2013 có ghi nội dung Hội CCB đã làm văn bản bàn giao cho phường quản lý và Hội CCB không có trách nhiệm với đồng chí N, CCB nào có yêu cầu bàn với đồng chí N để làm việc. Ông VT đã thương lượng và tự đưa tiền cho ông N để được quyền nhận quản lý lại mặt bằng. Việc sang nhượng mặt bằng là giữa ông N và ông VT, Hội CCB đồng ý để ông VT được khai thác phần đất do Hội được Ủy ban nhân dân phường giao cho quản lý và thỏa thuận ông VT sẽ ủng hộ cho Hội 1.000.000 đồng, không phải là trả tiền thuê mặt bằng.

Ý kiến của người làm chứng ông Nguyễn QB; Ông Nguyễn HB; ông Võ VB: Các ông là các Chi hội trưởng tham gia cuộc họp ngày 05/7/2013, tuy nhiên trong cuộc họp khi có mặt của các Chi hội trưởng thì không thấy biểu quyết về việc ai

trả tiền cho ông N thì sẽ được thuê lại đất, cũng không bàn bạc về việc Hội sẽ cho ông VT thuê đất như ông VT đã trình bày.

Ý kiến của người làm chứng - ông Nguyễn TV: Hội CCB đã đề nghị đấu thầu ai trả giá cao thì được thuê mặt bằng nên đây là hợp đồng thuê mặt bằng vì chính ông là người có nhu cầu muốn thuê lại đất nhưng ông K không đồng ý.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, các đương sự đã tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Ông VT tự nguyện thỏa thuận với ông Nguyễn TH1 – Chủ tịch Hội CCB phường R lúc đó về việc ông VT khai thác, sử dụng căn nhà tại địa chỉ đường B và nộp cho Hội CCB phường 12.000.000đ/1 năm. Ông VT đã hưởng lợi từ việc cho bà L thuê lại nhà đất và sự ủng hộ của ông VT với Hội CCB là tự nguyện. Căn cứ quy định tại Điều 4 Bộ luật Dân sự 2005 thì yêu cầu của ông VT là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông VT.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ông Lê VT khởi kiện với mục đích đòi lại số tiền đã thuê 1 căn nhà cấp 4 và 4 phòng trọ của Hội CCB phường R, thành phố Vũng Tàu. Hội đồng xét xử xét quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”, không phải là “Đòi tài sản” như Bộ phận thụ lý hồ sơ đã xác định. Theo quy định tại Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân phường R; bà Phạm TL có Đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vắng mặt họ theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về áp dụng pháp luật: Ông Lê VT tranh chấp số tiền đã nộp cho Hội Cựu chiến binh phường R trong khoảng thời gian từ tháng 6/2013 đến tháng 11/2016 là thời điểm Bộ luật Dân sự 2005 đang có hiệu lực nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự 2005 để giải quyết vụ án.

[2]. Về nội dung:

Xét về hợp đồng thuê nhà thì thấy: Ông VT cho rằng ông thuê mặt bằng đường B cụ thể là 1 phòng cấp 4 và 4 nhà trọ với hình thức thỏa thuận miệng, giá tiền thuê 1.000.000 đồng/1 tháng, không xác định thời gian thuê. Theo quy định tại Điều 492 Bộ luật Dân sự 2005 thì “Hợp đồng thuê nhà ở phải được lập thành văn bản thời hạn thuê từ 06 tháng trở lên thì phải có công chứng, chứng thực và phải đăng ký”, như vậy trường hợp tồn tại hợp đồng thuê nhà giữa ông VT và Hội CCB thì về hình thức đã không đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, ngoài phiếu thu tiền với nội dung “Thu tiền nhà đường B” ông VT không có chứng cứ để chứng minh có hợp đồng thuê nhà, đất giữa Hội CCB và ông. Người đại diện Hội CCB không thừa nhận có hợp đồng thuê nhà, đất mà cho rằng số tiền ông VT nộp cho Hội là tiền Hội viên ủng hộ kinh phí

hoạt động của Hội trên cơ sở Hội CCB phường R giao cho hội viên Lê VT khai thác, quản lý nhà đất và thỏa thuận miệng về việc hội viên Tiếp sẽ nộp 1.000.000 đồng/1 tháng cho Hội. Việc ông VT lấy đất được Hội giao cho quản lý để cho bà L thuê là thỏa thuận giữa ông VT và bà Lương, không phải là Hội cho ông VT thuê nhà đất và ông VT cho người khác thuê lại. Bản thân ông VT cũng thừa nhận văn bản ngày 13/01/2016 với nội dung “còn Hội có cho tôi thuê mặt bằng thì phải làm hợp đồng”, nghĩa là ông VT đã xác định giữa hai bên chưa có sự thỏa thuận, chưa có hợp đồng về việc thuê mặt bằng. Từ đó Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định việc ông VT cho rằng ông thuê nhà, đất của Hội CCB phường là không có căn cứ.

Xét yêu cầu đòi 36.000.000 đồng từ việc thuê nhà thì thấy:

Để được cho thuê lại mặt bằng tại địa chỉ đường B ông VT đã phải trả cho ông Phạm Văn N 150.000.000 đồng và sửa chữa nhà hết 25.000.000 đồng. Do ông VT không yêu cầu xem xét, giải quyết đến số tiền này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Tại phiên tòa ông VT cho rằng văn bản đề ngày 13/01/2016 với nội dung ông ủng hộ tiền cho Hội CCB do ông viết theo sự hướng dẫn của bà Đặng TT, không có sự đồng ý của vợ ông về việc ủng hộ tiền nên văn bản này không có giá trị. Tuy nhiên, ông VT không đưa ra được chứng cứ chứng minh ông không tự nguyện khi viết và nộp văn bản với nội dung ủng hộ tiền cho Hội CCB nên Hội đồng xét xử không có đủ căn cứ để tuyên bố ông VT bị đe dọa, ép buộc, hoặc bị lừa dối khi viết văn bản này để cho rằng giao dịch tặng, cho tiền của ông VT với Hội CCB phường R vô hiệu do trái với ý chí của ông VT.

Theo quy định tại Điều 465 Bộ luật Dân sự “Hợp đồng tặng cho tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên tặng cho giao tài sản của mình và chuyển quyền sở hữu cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, còn bên được tặng cho đồng ý nhận”. Điều 466 Bộ luật Dân sự quy định “hợp đồng tặng cho động sản có hiệu lực khi bên được tặng cho nhận tài sản”. Thỏa thuận tặng cho giữa ông VT và Hội CCB phường R là thỏa thuận dân sự, tự nguyện và khi “thỏa thuận hợp pháp này có hiệu lực thì bắt buộc thực hiện đối với các bên và phải được cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác tôn trọng” (Điều 4 Bộ luật Dân sự). Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng tặng cho tài sản giữa ông VT và Hội CCB phường R, thành phố Vũng Tàu đã có hiệu lực nên yêu cầu đòi lại số tiền này của ông VT là không có căn cứ, không được chấp nhận.

Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông VT không được chấp nhận nên ông VT phải chịu 1.800.000đ (Một triệu, tám trăm ngàn đồng) án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 31/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 228; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 4; Điều 465; Điều 466 Bộ luật Dân sự 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 31/12/2016 về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê VT về việc buộc Hội CCB phường R, thành phố Vũng Tàu trả lại 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng).

[2]. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê VT phải chịu 1.800.000đ (Một triệu, tám trăm ngàn đồng) án phí, được miễn trừ vào 900.000đ (Chín trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007847 ngày 24/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông VT còn phải nộp 900.000đ (Chín trăm ngàn đồng) án phí.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa quyền kháng cáo 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai) để yêu cầu tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

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 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, Điều 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.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(đã ký)**

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.Vũng Tàu;
- Thi hành án dân sự Tp.Vũng Tàu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Đinh Thị Châm