

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 114/2023/DS-ST
Ngày: 26-5-2023
“V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trương Thanh Quốc

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Võ Thanh Liêm
2. Ông Võ Sĩ Hùng

- **Thư ký phiên toà:** Bà Trần Thúy Kiều, là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà:** Bà Trương Ngọc Kiển - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 140/2022/TLST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 94/2023/QĐXX - ST ngày 04 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Bé T1, sinh năm: 1989. Nơi cư trú: Số 439A, đường N, khóm 4, phường 9, thành phố C, tỉnh C.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tham gia tố tụng tại Tòa án: Chị Phạm Thị Kiều L, sinh năm: 1996. Nơi cư trú: Ấp C, xã T, thành phố C, tỉnh C, (có mặt).

Bị đơn: Anh Lê Minh T2, sinh năm: 1979 và chị Đỗ Thị H, sinh năm: 1980. Cùng nơi cư trú: ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh C, (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Lê Duy B2, sinh năm: 2008 và anh Lê Gia B1, sinh năm: 1998. Cùng nơi cư trú: ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh C, (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày:

Anh Lê Minh T2, chị Đỗ Thị H có đất tọa lạc tại ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh C, phần đất thuộc thửa số 056, tờ bản đồ số 9 với tổng diện tích 60m², loại đất ở, được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất vào ngày 25/7/2003. Trên phần đất có nhà nhưng chưa được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2013, anh T2 và chị H lập hợp đồng chuyển nhượng phần nhà và quyền sử dụng đất trên cho anh Đinh Cường Ngoan và chị Đỗ Kim Tiền, được công chứng tại Văn phòng công chứng Đất Mũi. Sau khi nhận chuyển nhượng, năm 2013, anh Ngoan, chị Tiền đăng ký biến động trang 4 đối với quyền sử dụng đất trên. Do giữa anh Ngoan, chị Tiền với anh T2, chị H có mối quan hệ chú bác ruột nên sau khi nhận chuyển nhượng anh Ngoan, chị Tiền vẫn cho anh T2, chị H ở trên phần đất trên.

Năm 2017, anh Ngoan, chị Tiền lập hợp đồng chuyển nhượng lại phần nhà và quyền sử dụng đất trên cho chị Nguyễn Bé T1, hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng số 1. Do chị H, anh T2 có nhu cầu thuê lại nhà trên để kinh doanh rạp cưới nên ngày 02/10/2018, giữa chị H, anh T2, chị T1 lập hợp đồng thuê nhà với giá 300.000 đồng/ngày, thanh toán mỗi ngày, nếu 30 ngày không trả tiền thuê nhà, chị T1 có quyền lấy lại nhà.

Trong quá trình thuê, anh T2, chị H trả tiền thuê nhà được vài tháng, (không nhớ cụ thể) thì không trả tiền thuê. Do anh T2, chị H vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên chị T1 nhiều lần yêu cầu trả lại nhà thuê nhưng anh T2, chị H không thực hiện.

Nay chị T1 khởi kiện, yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà lập ngày 02/10/2018 giữa anh T2, chị H với chị T1, buộc anh T2, chị H trả lại nhà cho chị T1. Đối với các chi phí tố tụng như: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn đã tạm ứng, nguyên đơn không đặt ra yêu cầu bị đơn hoàn trả lại số tiền trên nếu yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, chị Đỗ Thị H trình bày:* Vào năm 2013, vợ chồng chị có vay tiền của anh Đinh Cường Ngoan và chị Đỗ Kim Tiền 150.000.000 đồng, để bảo đảm khoản vay trên, đôi bên đến Văn phòng công chứng Đất Mũi để lập hợp đồng vay tiền và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất và nhà mà hiện nay nguyên đơn đang yêu cầu. Chị và anh T2 không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho anh Ngoan, chị Tiền như đại diện nguyên đơn trình bày, còn lý do vì sao anh Ngoan, chị Tiền được cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh trang tư trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị không rõ.

Đối với khoản vay trên, năm 2015 vợ chồng chị đã thanh toán cho anh Ngoan, chị Tiền. Do anh Ngoan, chị Tiền là bà con chú bác ruột nên khi trả tiền, chị không yêu cầu anh Ngoan, chị Tiền trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị. Sau đó, do làm ăn thất bại nên có bỏ địa phương đi làm ăn một thời gian. Sau khi về lại địa phương, năm 2020, chị mới biết anh Ngoan, chị Tiền đã chuyển nhượng đất trên cho chị T1. Khi đó chị có liên hệ hỏi anh Ngoan, chị Tiền sao quyền sử dụng đất của chị mà chuyển nhượng cho người khác thì anh Ngoan, chị

Tiền cho rằng vợ chồng chị đã chuyển nhượng cho anh Ngoan, chị Tiền nên anh Ngoan, chị Tiền có quyền chuyển nhượng lại cho người khác.

Đối với chữ ký và chữ viết tại hợp đồng thuê nhà kinh doanh ngày 02/10/2018 giữa vợ chồng chị với chị T1, chị xác định là chữ ký, chữ viết dưới mục bên thuê nhà tại hợp đồng trên là của anh chị. Tuy nhiên, khi ký vào hợp đồng trên, anh chị không có đọc nội dung. Việc chị ký vào văn bản trên là vì trước đó chị có vay tiền của chị Nguyễn Phương Thúy, là chị ruột của chị T1 nên khi chị Thúy đưa cho vợ chồng chị ký, vợ chồng chị nghĩ là chị Thúy chót nợ với chị nên vợ chồng chị ký.

Nay chị không đồng ý với toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn. Chị không có yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, qua xác minh tại địa phương, nhà mà hiện nay các đương sự tranh chấp có vợ chồng anh T2, chị H và các con của anh T2, chị H là Lê Gia B1 và Lê Duy B2 đang sinh sống.

Đối với anh Lê Minh T2, Lê Gia B1, Lê Duy B2: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần nhưng các đương sự trên vắng mặt không rõ lý do. Tòa án nhiều lần đến nhà làm việc với các đương sự trên nhưng các đương sự trên thường xuyên vắng nhà nên Tòa án không làm việc được.

Ý kiến của Viện kiểm sát: Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 147, Điều 247 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các Điều 472, Điều 482 Bộ luật dân sự. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Bé T1 về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà kinh doanh ngày 02/10/2018 giữa chị T1 với anh T2, chị H. Anh T2, chị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại nhà xây trên phần đất thuộc thửa số 056, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã triệu tập họp lệ các văn bản tố tụng cho anh T2, chị H, Lê Gia B1 và Lê Duy B2 đến Tòa án để tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm nhưng các đương sự trên vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp với quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của chị T1 về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà lập ngày 02/10/2018 giữa anh T2, chị H với chị T1, buộc anh T2 chị H trả lại nhà thuê xây trên phần đất thuộc thửa số 056, tờ bản đồ số 9, tọa

lạc tại ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh C. Nhận thấy, tại hợp đồng thuê nhà kinh doanh đề ngày 02/10/2018, thể hiện bên thuê: Lê Minh T2, Đỗ Thị H, bên cho thuê: Nguyễn Bé T1 và một số nội dung như: chị Nguyễn Bé T1 có cho vợ chồng anh T2, chị H thuê một căn nhà tại ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh C, để kinh doanh công rap, có chữ ký, chữ viết của các bên tại hợp đồng trên.

Chị H cho rằng vợ chồng chị không có ký hợp đồng thuê nhà trên với chị T1, việc chị ký vào văn bản trên là vì chị nghĩ chị Thúy kêu ký chốt nợ vay với chị Thúy vì trước đó chị có vay của chị Thúy, khi ký không đọc nội dung, chị H thừa nhận, chữ ký, chữ viết dưới mục bên thuê nhà là chữ ký, chữ viết của vợ chồng chị. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, tòa án có tiến hành làm việc với chị Thúy về vấn đề trên và chị Thúy không thừa nhận việc này. Chị Thúy xác định: chị H có vay tiền của chị nhưng không trả nên chị đã khởi kiện chị H và đã được Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau giải quyết xong, không liên quan đến hợp đồng thuê nhà với chị T1.

Ngoài ra, chị H cho rằng không có chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất trên cho anh Ngoan, chị Tiền mà chỉ thế chấp để vay tiền của anh Ngoan, chị Tiền. Việc vay tiền trên đôi bên có lập hợp đồng tại Văn phòng công chứng Đất Mũi. Tuy nhiên, tại công văn số: 25/CV-CC về việc cung cấp thông tin ngày 20/02/2023 của Văn phòng công chứng Đất Mũi xác định: Qua quá trình kiểm tra dữ liệu và hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi không có thông tin về hợp đồng vay tiền giữa chị H, anh T2 với anh Ngoan, chị Tiền. Mặc khác, trong quá trình giải quyết vụ án, tòa án có tiến hành làm việc với chị Tiền về vấn đề chị H trình bày và chị Tiền không thừa nhận việc này.

Trong khi đó, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Đất Mũi thể hiện chị H, anh T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho anh Ngoan, chị Tiền. Trên cơ sở hợp đồng trên, anh Ngoan, chị Tiền đã được điều chỉnh trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó chuyển nhượng lại cho chị T1, được công chứng tại Phòng Công chứng số 1.

Như vậy, ngoài lời trình bày, chị H không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn không đặt ra nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[5] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt quyền kháng cáo bản án là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Do đó, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 200, Điều 228, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 385, Điều 472, Điều 472 Bộ luật dân sự;

Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Bé T1 về việc:
- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà kinh doanh đề ngày 02/10/2018 giữa chị Nguyễn Bé T1 với anh Lê Minh T2, chị Đỗ Thị H.

- Buộc anh Lê Minh T2, chị Đỗ Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có nghĩa vụ di dời tài sản của mình ra khỏi nhà, trả lại nhà xây dựng trên phần đất thuộc thửa số 056, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh C . cho chị Nguyễn Bé T1.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị T1 không phải chịu, ngày 12/4/2022, chị T1 đã dự nộp số tiền 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau (theo biên lai số 0001146) được nhận lại. Chị H, anh T2 phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng.

Trong 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, 7, 7a 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.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt quyền kháng cáo bản án là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trương Thanh Quốc

[1] Về thủ tục tố tụng: Việc xác định tư cách tố tụng của Đào Công Bửu, nhận thấy: Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn là chị Lý cùng khởi kiện chị L và cháu Bửu, xác định cháu Bửu là bị đơn. Tuy nhiên, hiện cháu Bửu là người chưa thành niên, tại phiên tòa, mẹ của cháu là chị L xác định cháu còn đang đi học, còn sống phụ thuộc vào chị, hiện tại cháu đang sống cùng chị. Cháu không có đóng góp gì trong khối tài sản mà chị đang tranh chấp với chị Lý. Do đó, Hội đồng xét xử xác định cháu Bửu tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.