

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ MỚI
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 51/2018/DS-ST

Ngày: 15/5/2018.

V/v tranh chấp “Hợp đồng thuê nhà”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Thanh Bình**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Huỳnh Tấn Khoa**.

2. Ông **Trịnh Văn Bé**.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Võ Thị Thảo**, cán bộ Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà **Đoàn Thụy Thùy Trang** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 365/2017/TLST-DS ngày 05/12/2017 về tranh chấp: “Hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2018/QĐST-DS ngày 29 tháng 03 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Anh **Lê Huy T** – Sinh năm 1989. Địa chỉ: 958 ấp AT, xã HB, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Toàn là: Ông **Nguyễn Văn P** – sinh năm 1983. Địa chỉ: 477/24 Quán Cơ Thành, khóm BT 3, phường BK, thành phố Long Xuyên, An Giang. Có mặt.

2. *Bị đơn*:

2.1. Anh **Nguyễn Duy N** – sinh năm 1975. Có mặt.

2.2. Chị **Nguyễn Thị Hồng X** – sinh năm 1980. Vắng mặt.

Địa chỉ: cùng ngụ tổ 25 ấp AT, xã HB, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

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

Nguyễn Hiểu L – sinh năm 2006.

Nguyễn Hiểu V – sinh năm 2008. Địa chỉ; Cùng ngụ tổ 25 ấp AT, xã HB, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Đại diện theo pháp luật cháu Nguyễn Hiểu L, Nguyễn Hiểu V là anh Nguyễn Duy N và chị Nguyễn Thị Hồng X. Cùng cư trú: ấp AT, xã HB, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Lê Huy T trình bày: Ngày 20/02/2017 anh có cho ông N, bà X thuê 01 căn phòng trọ có diện tích ngang 03 x dài 6m để ông bà làm nơi sinh sống. Giá thuê là 1.000.000 đồng/ tháng, thời hạn thuê từ ngày 13/02/2017 đến ngày 20/8/2017. Quá trình thuê nhà ông N, bà X có trả tiền thuê nhà được 06 tháng là 6.000.000 đồng. Đến ngày 13/8/2017 anh có yêu cầu ông N, bà X giao trả phòng trọ lại hoặc tiếp tục trả tiền thuê để được sử dụng phòng trọ. Tuy nhiên ông, bà không đồng ý trả lại.

Ngày 06/9/2017; ngày 21/10/2017 Ban ấp An Thuận có tiến hành hòa giải tranh chấp, anh có yêu cầu ông N, bà X giao nhà nhưng ông N, bà X vẫn không đồng ý. Hiện ông N và bà X cùng con là Nguyễn Hiểu L, Nguyễn Hiểu V đang sử dụng căn phòng trọ nói trên.

Căn nhà xây dựng năm 2015 tại thửa đất số 131 tờ bản đồ số 24 theo giấy chứng nhận QSD đất số CH 02952 ngày 6/8/2014 tọa lạc tại ấp An Thuận, xã Hòa Bình, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang chưa được cấp quyền sở hữu nhà ở.

Yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà trọ ngày 20/02/2017. Buộc ông N, bà X có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà từ ngày 20/8/2017 đến ngày xét xử với số tiền 1.000.000 đồng/ tháng tương ứng với thời gian mà ông bà sử dụng nhà. Buộc ông N, bà X, cháu L, cháu V giao trả nhà có diện tích ngang 03m x dài 6m nằm trong giấy chứng nhận QSD đất số CH 02952.

Bị đơn anh Nguyễn Duy N, chị Nguyễn Thị Hồng X trình bày: Khoảng 10 năm trước anh chị có ở nhờ trên phần đất của bà X, ông P, sau đó ông P, bà X yêu cầu anh chị dỡ nhà đồng thời cho anh chị thuê 01 căn nhà với giá 600.000đ/tháng. Năm 2016 thì ký hợp đồng thuê nhà với T, đến ngày 20/02/2017 thì ký hợp đồng thuê nhà lại với anh T giá thuê là 1.000.000đ/tháng thời hạn thuê là từ ngày 13/02/2017 đến 20/8/2017, đến tháng 9/2017 anh chị có đóng tiền nhà thì anh T không nhận nên đến nay chưa đóng mà lấy tiền này trả tiền lãi mà anh vay dùm mẹ anh T. Nay không đồng ý trả lại nhà cho anh T vì mẹ anh T nhờ anh chị vay tiền dùm đến nay chưa trả. Căn nhà anh chị thuê ở cùng với hai con là Nguyễn Hiểu L, Nguyễn Hiểu V.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý

vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng thuê nhà giá thuê 1.000.000đ/ tháng kết thúc hợp đồng vào ngày 20/8/2017. Khi hết hạn thuê nguyên đơn yêu cầu trả lại nhà và tiền thuê nhà từ 20/8/2017 đến nay với số tiền 9.000.000đ là phù hợp đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về thủ tục tố tụng*: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn có nơi cư trú tại xã Hòa Bình, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang, nên Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. *Về nội dung*: Hợp đồng thuê nhà giữa anh T với anh N và chị X được xác lập trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, hai bên có làm hợp đồng thuê nhà ngày 26/02/2017, giá thuê mỗi tháng 1.000.000đ, thời hạn thuê từ 13/02/2017 đến 20/8/2017 điều này được các bên thừa nhận là phù hợp với Điều 121, Điều 122, 129 Luật Nhà ở. Hết thời hạn thuê anh T yêu cầu anh N chị X trả lại nhà nhưng anh N chị X không đồng ý. Qua thẩm định tại chỗ căn nhà có diện tích ngang 3m, dài 6m có kết cấu nền lát xi măng, vách tonl, mái lợp tonl, khung sườn gỗ tạp gắn liền trên phần đất diện tích 453,5m² thuộc thửa 131, tờ bản đồ số 24 do anh Lê Huy T đứng tên quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp ngày 6/8/2014. Như vậy có cơ sở xác định nhà cho thuê là của anh T và hợp đồng thuê nhà được các bên xác lập là phù hợp với quy định pháp luật, hết thời hạn thuê anh T có quyền lấy lại nhà thuê là phù hợp với điều 131 Luật nhà ở, việc anh N chị X không trả lại nhà cho anh T vì mẹ anh T nhờ anh chị vay tiền dùm đến nay chưa trả là không phù hợp nghĩ nên không chấp nhận. Ngoài ra anh Toàn còn yêu cầu trả tiền thuê nhà từ 20/8/2017 đến ngày xét xử với số tiền 1.000.000 đồng/ tháng yêu cầu này là phù hợp nghĩ nên chấp nhận. Từ 20/8/2017 đến 15/5/2018 là 9 tháng tương đương số tiền 9.000.000đ. Hiện anh N và chị X sinh sống cùng với hai con là Nguyễn Hiểu L, Nguyễn Hiểu V. Từ những cơ sở trên nghĩ nên buộc anh N chị X cùng các thành viên trong gia đình có nghĩa vụ trả lại nhà cho anh T và tiền thuê nhà là 9.000.000đ.

[3]. Án phí DSST: Anh N chị Xuyên phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 121, Điều 122, 129 Luật Nhà ở và Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 227, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Huy Toàn.

Buộc anh Nguyễn Duy N, chị Nguyễn Thị Hồng X và các thành viên trong gia đình là Nguyễn Hiếu L, Nguyễn Hiếu V có nghĩa vụ trả lại ngôi nhà diện tích ngang 3m, dài 6m có kết cấu nền lát xi măng, vách tonl, mái lợp tonl, khung sườn gỗ tạp gắn liền trên phần đất diện tích 453,5m² thuộc thửa 131, tờ bản đồ số 24 được Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp ngày 6/8/2014 tọa lạc tại ấp An Thuận, xã Hòa Bình, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang cho anh Nguyễn Huy Toàn.

Buộc anh Nguyễn Duy N, chị Nguyễn Thị Hồng X có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà 9.000.000đ cho anh Nguyễn Duy Toàn.

Án phí DSST: Anh Nguyễn Duy N và chị Nguyễn Thị Hồng X phải chịu là 450.000đ.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới hoàn lại tiền tạm nộp án phí cho anh Nguyễn Duy Toàn số tiền 300.000đ theo biên lai thu số 0018926 ngày 5/12/2017.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng chị X có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, thời hạn kháng cáo được tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

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; Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới;
- VKSND huyện Chợ Mới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thanh Bình