| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN C**<br>**TỈNH CÀ MAU** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 144/2018/DS-ST
Ngày: 26 - 6 - 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 C, TỈNH CÀ MAU

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:***
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Huỳnh Minh Tính
*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Võ Tấn Liêm
Ông Bùi Hữu Khánh

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hoàng Vui – Thư ký Tòa án nhân dân huyện C.

***Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện C gia phiên tòa*** **:** Bà Từ Thanh Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2018 tại Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 238/2017/TLST- DS, ngày 18 tháng 10 năm 2017 về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 147/2018/QĐXX-ST, ngày 16 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị B, sinh năm 1962 (Có mặt)
Địa chỉ: ấp Đông Hưng, xã Tân Hưng Đông, huyện C, tỉnh Cà Mau.
*Bị đơn:* Chị Nguyễn Mỹ Ph, sinh năm 1980 (Có mặt)
Địa chỉ: ấp Đông Hưng, xã Tân Hưng Đông, huyện C, tỉnh Cà Mau.
*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Nguyễn Thành L, sinh năm 1964 (Có mặt)
Địa chỉ: ấp Đông Hưng, xã Tân Hưng Đông, huyện C, tỉnh Cà Mau.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 18.10.2017 và các lời khai tại Tòa án, tại phiên tòa chị Nguyễn Thị B trình bày:*

Ngày 02.7.2017 dl ( 09.6.2017 âl) chị ký hợp đồng cho chị Ph thuê quán tại địa chỉ số 79 ấp Đông Hưng, xã Tân Hưng Đông, huyện C, tỉnh Cà Mau để bán

nước giải khát, được viết tay không có xác nhận của chính quyền địa Ph. Nếu chị Ph sử dụng vào mục đích khác phải có sự đồng ý của chị, thời hạn 03 năm, giá mỗi năm là 12.000.000 đồng, chị Ph trả trước số tiền là 24.000.000 đồng. Chị Ph thuê 03 tháng thì vi phạm hợp đồng, tự ý che mặt tiền nhà chị bằng cao su, lấy cành cây bỏ dưới sông, dùng điện thoại quay phim chụp ảnh. Nay chị yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ngày 09/6/2017 âl yêu cầu chị Ph trả lại nhà, quán và đồng ý đối trừ trả cho chị Ph tiền đặt cọc.

Ngoài ra, chị không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của chị Ph, không đồng ý trả lại giá trị và nhận lại tài sản của chị Ph. Cụ thể, chị không đồng ý trả cho chị Ph số tiền đã nhận khi ký hợp đồng là 24.000.000 đồng, vật liệu xây dựng là 5.120.000 đồng, tol hoa sen và nhôm là 2.104.000 đồng, công thợ là 1.000.000 đồng, làm cửa là 1.000.000 đồng, cây làm đòn tay là 2.000.000 đồng, tiền hạ thế đồng hồ điện 1.544.362 đồng, tiền wifi là 990.000 đồng và tiền bảng hiệu là 1.500.000 đồng. Chị không yêu cầu đo đạt, định giá các tài sản nhà và quán nước. Đối với tủ nước, bàn ghế, võng và dây võng, chị Ph yêu cầu nhận lại nên chị không có yêu cầu. Trong quá trình sử dụng, chị Ph có sửa chữa nhà, mua đòn tay tre là 700.000 đồng, tráng nền xi-măng, thiếc, tol làm buồng ngủ, gắn đồng hồ điện và mạng, làm cửa, bảng hiệu, cao su sọc rào cửa nhà.

*Theo các lời khai tại Tòa án, tại phiên tòa chị Nguyễn Mỹ Ph (Bị đơn) trình bày*:

Ngày 02.7.2017 dl ( 09.6.2017 âl) chị có ký hợp đồng thuê quán giải khát và chổ ở của chị B tại địa chỉ số 79 ấp Đông Hưng, xã Tân Hưng Đông, huyện C, tỉnh Cà Mau, viết tay không có xác nhận của chính quyền địa Ph. Chị thuê mua bán nước giải khát và ở, hợp đồng 03 năm, giá mỗi năm là 12.000.000 đồng, trả trước số tiền là 24.000.000 đồng. Chị đồng ý hủy hợp đồng thuê nhà giữa chị và chị Bình ngày 09/6/2017 âl trả lại quán nhưng chị B phải trả số tiền đã nhận khi ký hợp đồng là 24.000.000 đồng, tiền hạ thế điện là 1.544.362 đồng, mua vật liệu xây dựng là 5.000.000 đồng, tol hoa sen và nhôm là 2.000.000 đồng, công thợ là 1.000.000 đồng, làm cửa là 1.000.000 đồng, mua cây làm đòn tay là 2.000.000 đồng, tiền mạng viễn thông wifi là 990.000 đồng và tiền bảng hiệu quán nước là 1.500.000 đồng. Đồng thời chị không yêu cầu định giá các tài sản này. Chị đồng ý nhận lại tủ nước, bàn ghế, võng và dây văng võng nên không yêu cầu bà B trả lại giá trị.

*Tại các lời khai tại Tòa án, tại phiên tòa anh Nguyễn Thành L (Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày:* Anh đồng ý việc chị B yêu cầu hủy hợp

đồng thuê nhà ngày 09/6/2017 âl và đối trừ trả lại cho chị Ph tiền đặt cọc. Việc chị B cho chị Ph thuê nhà thì anh biết và đồng ý nhưng không ký hợp đồng. Ngoài ra, anh không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của chị Ph, không đồng ý trả lại cho chị Ph số tiền cải tạo nhà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu: Về việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng và đầu đủ quy định tại các Điều 26 và 35 của Bộ luật tố tụng dân sự. Về tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm. Về tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị tuyên bố hợp đồng thuê nhà vô hiệu, chị B và anh L trả tiền đặt cọc sau khi đối trừ 11 tháng chị Ph thuê số tiền 13.000.000 đồng và chị Ph có nghĩa vụ trả lại quán, nhà cho chị B. Đối với giá trị cải tạo, chấp nhận một phần yêu cầu của chị Ph, buộc chị B và anh L trả lại cho chị Ph giá trị sữa chữa nhà số tiền là 8.033.000 đồng.

## 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] Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn chị Bình và bị đơn chị Ph là quan hệ pháp luật về việc“ *Tranh chấp hợp đồng thuê nhà* ” được quy định tại Điều 472 Bộ luật dân sự.

[2] Xét hợp đồng thuê nhà và quán ngày 02.7.2017 dl (09.6.2017 âl) giữa chị Bình và chị Ph. Hiện chị B, anh L và chị Ph xác định hai bên ký hợp đồng viết tay, không xác nhận của chính quyền địa Ph, trong quá trình thuê nhà và quán thì phát sinh mâu thuẫn. Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng thuê nhà , quán không đúng theo quy định pháp luật và ý kiến của các đương sự cũng thống nhất hủy hợp đồng thuê nhà này nên hợp đồng thuê nhà và quán ngày 02.7.2017 dl ( 09.6.2017 âl) giữa chị B và chị Ph là vô hiệu. Xét chị Ph thuê quán sử dụng trong thời gian 02.7.2017 dl đến ngày 29.6.2018 dl là 11 tháng, có xác nhận của chính quyền địa Ph. Tại phiên tòa, chị B, anh L và chị Ph thống nhất hủy hợp đồng và đồng ý đối trừ lại 11 tháng chị Ph đã thuê sử dụng số tiền là 11.000.000 đồng. Chị B và anh L

đồng ý trả lại cho chị Ph số tiền là 13.000.000 đồng. Xét đây là sự tự nguyện thỏa thuận của chị B, anh L và chị Ph, phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của chị B, anh L và chị Ph về việc hủy hợp đồng thuê nhà: Buộc chị B và anh L có nghĩa vụ trả cho chị Ph số tiền thuê quán còn lại là 13.000.000 đồng. Buộc chị Ph có nghĩa vụ di dời vật dụng sinh hoạt trả lại nhà, quán cho chị Bình và anh L.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của chị Ph, về việc yêu cầu chị B và anh L trả lại tiền sửa chữa nhà như sau: Vật liệu xây dựng là 5.120.000 đồng, tol hoa sen và nhôm là 2.104.000 đồng, hạ thế đồng hồ điện là 1.544.362 đồng, đóng cước wifi là 990.000 đồng, bảng hiệu là 1.500.000 đồng, công thợ hồ là 1.000.000 đồng, công làm cửa là 1.000.000 đồng, đòn tay là 2.000.000 đồng. Xét chị B và anh L thừa nhận trong quá trình thuê quán, chị Ph có cải tạo sửa chữa căn nhà ở, có sự chứng kiến và đồng ý của chị Bình và anh L. Đồng thời, tại hợp đồng thuê có ghi rõ là hợp đồng thuê nhà và quán nên trong quá trình thuê thì chị Ph sửa chữa nhà để ở là phù hợp. Hơn nữa, khi hủy hợp đồng thuê chị Ph trả nhà, quán lại cho chị B sử dụng thì chị Bình và anh L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho chị Ph tiền sửa chữa nhà là có căn cứ để chấp nhận. Do chị Ph và chị Bình, anh L không yêu cầu đo đạc, định giá các tài sản đã sửa chữa nên không đo đạc và định giá được. Phía chị Ph có cung cấp các xác nhận, hóa đơn chứng từ đầy đủ về việc sửa chữa nhà nên chấp nhận yêu cầu của chị Ph các khoản sau: Vật liệu xây dựng là 5.120.000 đồng, tol hoa sen và nhôm là 2.104.000 đồng, hạ thế đồng hồ điện là 1.544.362 đồng, công thợ hồ là 1.000.000 đồng, công làm cửa là 1.000.000 đồng, đòn tay là 2.000.000 đồng, tổng cộng số tiền là 12.768.362 đồng. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy sau khi sữa chữa nhà thì chị Ph đã quản lý sử dụng trong thời gian 11 tháng nên cần khấu trừ, chỉ buộc chị B và anh L trả lại cho chị Ph một phần giá trị sửa chữa số tiền là 8.033.000 đồng.

Ngoài ra, đối với yêu cầu của chị Ph đối với tiền đóng mạng viễn thông wifi là 990.000 đồng và bảng hiệu là 1.500.000 đồng thì Hội đồng xét xử xét thấy chị Ph đã sử dụng vào mục đích cá nhân, không có căn cứ để chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử bác yêu cầu của chị Ph về việc yêu cầu chị B và anh L trả lại tiền đóng mạng viễn thông wifi là 990.000 đồng và bảng hiệu là 1.500.000 đồng.

Đối với các vật dụng gồm tủ bán cafe, bàn ghế, võng và dây võng, chị Ph yêu cầu nhận lại mà không yêu cầu chị B trả lại giá trị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Xét anh L là chồng của chị B, khi chị B cho chị Ph thuê quán mặc dù không ký hợp đồng nhưng anh xác định biết và đồng ý. Hơn nữa từ khi chị B cho chị Ph thuê quán đến nay hôn nhân của anh chị vẫn đang tồn tại nên cần buộc anh L có nghĩa vụ liên đới với chị B là phù hợp.

*Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngach:* Buộc chị B và anh L phải chịu là ( 8.033.000 đồng + 13.000.000 đồng) x 5% = 1.052.000 đồng (Làm tròn).

Buộc chị Ph chịu án phí không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 266, 243 và 273 Bộ Luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Các Điều 423, 427, 428, 429, 472 Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 121, 122, 132 Luật nhà ở năm 2014 .

Căn cứ: Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016.

**Tuyên xử:**

- Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của chị Nguyễn Thị B , anh Nguyễn Thành L và chị Nguyễn Mỹ Ph về việc hủy hợp đồng thuê quán và nhà giữa chị Nguyễn Thị B và chị Nguyễn Mỹ Ph ngày 02.7.2017 dl ( 09.6.2017 âl). Buộc chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Thành L có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Nguyễn Mỹ Ph số tiền thuê quán còn lại là 13.000.000 đồng ( Mười ba triệu đồng). Buộc chị Nguyễn Mỹ Ph có nghĩa vụ di dời các vật dụng sinh hoạt bao gồm 01 tủ bán cafe, bàn ghế (08 cái ghế mũ cao và 02 cái bàn gạch), võng và dây văng võng để trả lại quán và nhà cho chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Thành L.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Mỹ Ph đối với chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Thành L.

Buộc chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Thành L có nghĩa vụ trả lại cho chị Nguyễn Mỹ Ph giá trị cải tạo sửa chữa nhà số tiền là 8.033.000 đồng (Tám triệu không trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Thành L được quyền quản lý sử dụng căn nhà do chị Nguyễn Mỹ Ph đã sửa chữa xong.

- Bác yêu cầu của chị Nguyễn Mỹ Ph về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Thành L trả lại tiền đóng mạng viễn thông wifi là 990.000 đồng và bảng hiệu quán nước là 1.500.000 đồng, tổng cộng là 2.490.000 đồng (Hai triệu bốn trăm chín mươi nghìn đồng).

Đối với các khoản tiền trên, kể từ ngày chị Nguyễn Mỹ Ph có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Thành L không thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

*Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch*: Buộc chị Nguyễn Thị Bi và anh Nguyễn Thành L phải chịu số tiền là 1.052.000 đồng, được đối trừ số tiền chị B đã dự nộp án phí là 600.000 đồng, theo Biên lai thu tiền số 0003892, ngày 18 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, chị Bi và anh L phải nộp thêm số tiền là 452.000 đồng.

Buộc chị Nguyễn Mỹ Ph phải chịu án phí là 300.000 đồng, được đối trừ số tiền dự nộp tạm ứng án phí là 1.100.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0004036, ngày 14 tháng 12 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, chị Ph được nhận lại số tiền là 800.000 đồng.

*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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án dân sự, 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.*

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THA DS C;
- Các đương sự;
- Lưu HS-VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Huỳnh Minh Tính**