TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN BÌNH THỦY** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2023/DS-ST
Ngày: 21-3-2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THỦY, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa*: **Bà Lê Thị Thùy Hương;**

- *Các Hội thẩm nhân dân*: Ông Đỗ Trọng Tuấn**;**

Ông Phạm Ngọc Hà;

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Thạch Thị Thi – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Đào – Kiểm sát viên.

Ngày 17 và 21 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 149/2022/TLST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 75/2023/QĐXX-ST ngày 27 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1970; Địa chỉ: phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1987; Địa chỉ:, khu vực 4, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ; Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh A, sinh năm 1990; Địa chỉ: phường B, quận T, thành phố Cần Thơ; Vắng mặt.

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

- Ông Nguyễn Văn N; Vắng mặt

- Bà Tôn Nữ Thị Ng; Vắng mặt

- Ông Nguyễn Thế V; Vắng mặt

Địa chỉ: phường B, quận T, thành phố Cần Thơ.

- Ông Võ Hoàng S, sinh năm 1965; Có đơn xin vắng mặt

- Bà Lê Thị N; Vắng mặt

Cùng Địa chỉ: Xã P, huyện H, tỉnh G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đại diện cho nguyên đơn trình bày:

Ngày 08/9/2016 ông T có nhận chuyển nhượng từ ông Võ Hoàng S, bà Lê Thị Ng phần đất diện tích 94,1m^2 và căn nhà trên đất tại thửa đất 168, tờ bản đồ 34 tọa lạc tại 29B/10 hẻm 66, đường Nguyễn Truyền Thanh, phường Bình Thủy, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Giá chuyển nhượng 280.000.000 đồng. Đồng thời cùng ngày 08/9/2016 ông A có ký hợp đồng thuê nhà tại thửa số 168, tờ bản đồ 34 nêu trên. Giá thuê 7.000.000 đồng/tháng và trả trước đầu tháng. Ông A thỏa thuận với nguyên đơn sẽ đóng tiền thuê 7.000.000 đồng/tháng và phí duy trì 7.000.000 đồng/tháng, tổng cộng là 14.000.000 đồng/tháng thì 03 tháng sau ông T sẽ chuyển nhượng lại cho ông A với giá 280.000.000 đồng. Tuy nhiên đến 08/11/2016 ông A không có khả năng nhận chuyển nhượng lại, ông T gia hạn thêm cho ông A đến ngày 08/12/2016 nhưng ông A vẫn không khả năng mua lại. Đến ngày 08/01/2017 ông A không đóng tiền thuê nhà nữa và ông T đã nhiều lần đến nhà yêu cầu trả tiền thuê nhà nhưng đến nay vẫn không trả và cũng không dọn đi để trả nhà cho ông T. Theo đơn khởi kiện ông T yêu cầu buộc ông A trả lại nhà và trả tiền thuê nhà từ ngày 08/01/2017 đến ngày 05/6/2019 là 203.000.000 đồng.

Tại phiên tòa: Đại diện nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn trả nhà và tiền thuê nhà tính từ ngày 08/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm (Ngày 17/3/2023) là 7.000.000 đồng/tháng X 74 tháng 09 ngày = 520.100.000 đồng. Yêu cầu bị đơn trả nhà và nguyên đơn đồng ý hỗ trợ di dời nhà theo Biên bản định giá ngày 06/11/2019 bao gồm căn nhà và mộ là 10.850.112 đồng + 7.808.346 đồng + 6.749.000 đồng = 25.407.000 đồng (Làm tròn).

2. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Ông A là chủ sử dụng đất đối với phần đất 94,1m^2 tại thửa đất 168, tờ bản đồ 34 tọa lạc tại 29B/10 hẻm 66, đường Nguyễn Truyền Thanh, phường Bình Thủy, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Trên đất có căn nhà được xây tạm, không có giấy phép xây dựng. Trước đây anh của ông Nguyễn Thanh A là ông

Nguyễn Thế Vũ có vay tiền của ông S 200.000.000 đồng và ký giấy cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 168 đứng tên ông A. Đồng thời ông A cũng đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, bà Ng. Do không có tiền trả cho ông S nên ông A có vay tiền của ông T 280.000.000 đồng để trả cho ông S. Đồng thời ông S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và ông A có ký thêm hợp đồng thuê nhà với ông T. Thực chất ông A không có thuê nhà mà cầm cố nhà cho ông T để vay số tiền 280.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, mỗi tháng ông A phải đóng lãi cho ông T 14.000.000 đồng. Cho nên việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và hợp đồng thuê nhà trả tiền thuê hàng tháng 7.000.000 đồng là giả cách. Ông A đóng tiền lãi mỗi tháng 14.000.000 đồng, đóng từ tháng 9/2016 đến tháng 01/2017 với số tiền 56.000.000 đồng. Do không có tiền đóng tiếp nên ông T mới sang tên cho ông T.

Ngày 08/9/2016 ông S chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T thì ông S nhận số tiền 200.000.000 đồng và ông A có nhận số tiền 80.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên việc ông S chuyển nhượng lại cho ông T chỉ là giả cách. Ông T và ông A có thỏa thuận việc vay tiền 280.000.000 đồng và cầm cố nhà cho ông T. Do đó ông A không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S trình bày:

Ngày 27/01/2016 ông A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S thửa đất 168, tờ bản đồ 34 tại đường Nguyễn Truyền thanh, phường Bình Thủy, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ với số tiền 200.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có công chứng đúng quy định pháp luật. Sau đó ông Nguyễn Thế Vũ (Anh của ông A) yêu cầu ông S cho thời hạn 06 tháng để chuộc lại đất nên ông Vũ có ký hợp đồng cầm cố với ông S, không nhớ ngày tháng năm ký. Vài tháng sau ông Vũ không có đủ tiền nên ông S đã hoàn tất thủ tục chỉnh lý sang tên ngày 07/6/2016.

Khoảng tháng 9/2016 ông A có trao đổi với ông S có ông T muốn nhận chuyển nhượng lại phất đất với giá 200.000.000 đồng. Vì nghe nói đây là đất hương quả có mồ mã trên đất nên ông S đồng ý chuyển nhượng lại cho ông T. Ngày 05/9/2016 ông S chuyển nhượng lại thửa đất cho ông T với giá 280.000.000 đồng. Ông S lấy 200.000.000 đồng, ông A nhận 80.000.000 đồng. Từ khi chuyển nhượng cho ông T đến nay ông S không có liên quan gì đến việc

thuê nhà giữa ông T và ông A. Giao dịch giữa ông T và ông A, ông S không biết.

Theo lời trình bày của ông A là giữa ông Vũ và ông S có giao dịch vay tiền 200.000.000 đồng là không đúng. Thời điểm ông S nhận chuyển nhượng của ông A là nhượng chuyển nhượng hết nhà, đất. Sau đó ông S chuyển nhượng lại cho ông T cũng chuyển nhượng hết nhà, đất. Tuy nhiên chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các bên đương sự được thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, theo đó chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn trả nhà cho nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu trả tiền thuê nhà. Tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ di dời nhà, mộ cho bị đơn số tiền theo định giá 25.407.000 đồng, đây là sự tự nguyện của đương sự nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nhà và tiền thuê nhà theo Hợp đồng thuê nhà ngày 08/9/2016 nên xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn có địa chỉ tại phường B, quận T, thành phố Cần Thơ nên theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt phiên tòa xét xử lần thứ 2 nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

Đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu trả tiền thuê nhà từ ngày 08/01/2017 đến ngày 05/6/2019 là 203.000.000 đồng. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn yêu cầu tính tiền thuê nhà từ ngày 08/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 17/3/2013 là 520.100.000 đồng. Tại phiên tòa đại

diện nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện, số tiền thuê nhà cao hơn số tiền khởi kiện ban đầu căn cứ vào điều 244 Bộ luật dân sự năm 2015 yêu cầu thay đổi vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên yêu cầu thay đổi này Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả nhà và tiền thuê nhà, nhưng bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà Ng và ông T cùng hợp đồng thuê nhà giữa ông A và ông T là giả cách. Không có việc chuyển nhượng mà chỉ cầm cố nhà để vay tiền, trả tiền thuê thực chất là trả lãi. Tuy nhiên ông S, ông T không thừa nhận và ông A không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà là giả cách.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà Ng và ông T ghi ngày 08/9/2016 thì ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 168, tờ bản đồ 34, diện tích 94,1m^2 và đến ngày 08/02/2017 ông T được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 821013, số vào số: CS06704 nên ông T là chủ sử dụng đất hợp pháp. Đối với căn nhà trên đất: Việc giao dịch chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A và ông S; Giữa ông S và ông T đều không thể hiện căn nhà trên đất. Các bên cũng không có tài liệu nào khác thể hiện mua bán nhà trên đất. Cho nên không chứng minh được ông T mua căn nhà trên đất.

Nhận thấy, khi xem xét hợp đồng thuê nhà giữa ông A và ông T ghi ngày 08/9/2016, về thời hạn thuê trong hợp đồng tính từ ngày 08/9/2016 đến ngày 08/02/2017. Như vậy ngày 08/02/2017 là ngày hết hạn hợp đồng thuê cũng là ngày ông T mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cho nên trong thời hạn thuê nhà ông T chưa được xác lập quyền chủ sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với nhà đất tại thửa 168 theo quy định tại Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Khoản 12 Điều 3 Luật nhà ở năm 2014. Do đó giao dịch cho thuê xác lập giữa ông T và ông A cũng như hợp đồng thuê nhà giữa các bên không có giá trị pháp lý, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên theo quy định Điều 480 Bộ luật dân sự 2005. Vì vậy yêu cầu trả tiền thuê nhà của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Về yêu cầu trả nhà: Xét thấy theo lời trình bày của ông A thì căn nhà được xây dựng tạm, không có giấy phép xây dựng và căn nhà đã có sẵn trước khi ông T nhận chuyển nhượng, căn nhà theo Biên bản định giá ngày 06/11/2019 chỉ có giá trị 18.658.458 đồng. Từ ngày 08/02/2017 ông T là chủ sử dụng đất đối với thửa 168, do căn nhà là tài sản gắn liền với đất nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu trả nhà của nguyên đơn và ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ di dời cho bị đơn với số tiền 25.407.000 đồng (Bao gồm cả nhà và mộ) là phù hợp.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Tại biên bản hòa giải ngày 03/11/2022 bị đơn có yêu cầu cho thời gian để nộp lại đơn phản tố nhưng bị đơn không nộp và đều vắng mặt trong các lần triệu tập tiếp theo của Tòa án. Nên không có cơ sở xem xét yêu cầu của bị đơn.

[3] Chi phí thẩm định, đo đạc, và định giá: 7.806.000 đồng.

Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn và bị đơn mỗi bên chịu ½ chi phí là 3.903.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí 7.806.000 đồng nên bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn số tiền 3.903.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 của Nghị quyết 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.

Nguyên đơn chịu án phí đối với phần yêu cầu trả tiền thuê không được chấp nhận 24.804.000 đồng.

Bị đơn chịu án phí 300.000 đồng đối với yêu cầu trả nhà của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, Điều 227, Điều 228; Điều 244, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Điều 480 Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 472 Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Khoản 12 Điều 3 Luật nhà ở năm 2014;

Điều 26 của 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Duy T đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh A về yêu cầu trả nhà và tiền thuê nhà.

Buộc ông Nguyễn Thanh A bàn giao căn nhà tại địa chỉ: 29B/10 hẻm 66, đường Nguyễn Truyền Thanh, phường Bình Thủy, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 821013, số vào sổ: CS06704 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp cho ông Nguyễn Duy T ngày 08/02/2017.

Ông Nguyễn Duy T hỗ trợ di dời nhà và mộ trên đất cho ông Nguyễn Thanh A số tiền 25.407.000 đồng *(Hai mươi lăm triệu bốn trăm lẻ bảy nghìn đồng).*

Không chấp nhận yêu cầu trả tiền thuê nhà 520.100.000 đồng của nguyên đơn ông Nguyễn Duy T đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh A.

2. Về chi phí thẩm định, đo đạc và định giá: 7.806.000 đồng.

Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên chịu ½ chi phí là 3.903.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí 7.806.000 đồng nên bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn số tiền 3.903.000 đồng *(Ba triệu chín trăm lẻ ba nghìn đồng)*.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn chịu án phí 24.804.000 đồng. Được trừ vào tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 5.075.000 đồng theo biên lai thu số 009997 ngày 14/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn còn phải nộp thêm 19.729.000 đồng *(Mười chín triệu bảy trăm hai mươi chín nghìn đồng)*.

Bị đơn chịu án phí 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* nộp tại chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có

quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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, 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.

*Nơi nhận:
-Viện kiểm sát ND quận Bình Thủy;
-Chi cục THA DS quận Bình Thủy;
-Đương sự;
-Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Lê Thị Thùy Hương