

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SA ĐÉC
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 42/2017/DS-ST
Ngày: 29-8- 2017
V/v tranh chấp
hợp đồng thuê nhà ở.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiều

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trương Thị Bạch Yến
2. Bà Nguyễn Thanh Thảo

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Bích Vân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp*** tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Văn Trung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 79/2017/TLST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2017, về việc “tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2017/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đào Thị A, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Khóm B, Phường C, thành phố S, Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1966

Địa chỉ: Khóm B, Phường C, thành phố S, Đồng Tháp.

Tạm trú: Ấp P, xã K, thành phố S, Đồng Tháp.

- *Người làm chứng:*

1- Bà Đào Thị H, sinh năm 1949

Địa chỉ: Ấp P, xã K, thành phố S.

2- Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1963

Địa chỉ: Khóm B, Phường C, thành phố S.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa hôm nay bà Đào Thị A là nguyên đơn trình bày:

Ngày 01/4/2013 bà A và bà T thỏa thuận miệng, bà A cho bà T thuê nhà ở tại số 54L, ấp P, xã K, thành phố S, giá thuê 300.000đ/tháng, không có hợp đồng, bà T ở đến 01/4/2014 trả cho bà A số tiền 3.000.000đồng (tiền thuê nhà của 12 tháng là 3.600.000đ, do bà A đồng ý giảm bớt 600.000đ). Ngày 01/4/2014 dl bà A và bà T thỏa thuận tiếp tục thuê nhà. Lúc này hai bên lập hợp đồng thuê nhà ngày 01/4/2014, thời hạn thuê từ ngày 01/4/2014 đến 30/12/2016, giá thuê 300.000đ/tháng, hình thức thanh toán bằng tiền mặt vào tháng 4 hàng năm, bà T ở được 01 năm đến 01/4/2015 bà T trả cho bà A số tiền 3.600.000đ (từ 01/4/2014 đến 01/4/2015); ngày 01/4/2016 bà T trả cho bà A số tiền 3.600.000đ (từ 01/4/2015 đến 01/4/2016). Tổng cộng bà A nhận của bà T 10.200.000 đồng (tiền thuê nhà từ 4/2013 đến 4/2016). Đến 30/12/2016 bà T tự ý bỏ đi, không có báo cho bà A biết. Bà T thuê nhà bà A là 44 tháng, đã trả tiền 36 tháng (giảm 02 tháng), còn nợ 08 tháng (từ 5/2016 đến 12/2016) là 2.400.000đ chưa trả.

Nay bà A yêu cầu bà T trả tiền thuê nhà ở còn nợ 2.400.000đ, bà A không yêu cầu ai khác liên đới trả nợ cùng bà T.

Ngoài ra, không còn yêu cầu nào khác.

Tại bản tự khai, các biên bản lấy lời khai và tại phiên toà hôm nay bà Huỳnh Thị T là bị đơn trình bày:

Tháng 3/2014 bà T có thỏa thuận miệng với bà A thuê căn nhà ấp P. Sau đó, ngày 01/4/2014 hai bên lập hợp đồng thuê nhà ở, thời hạn thuê từ 01/4/2014 đến 30/12/2016, giá thuê 300.000đ/tháng, hình thức thanh toán bằng tiền mặt, một năm trả tiền thuê 01 lần, tháng 4/2014 bà T trả cho bà A 3.000.000đồng (từ 3/2014 đến 12/2014); tháng 4/2015 trả 3.600.000đ (từ tháng 01/2015 đến tháng 12/2015); tháng 4/2016 trả 3.600.000đ (tiền thuê nhà từ tháng 01/2016 đến tháng 12/2016). Bà T thuê nhà bà A 34 tháng và đã trả đủ tiền, không còn nợ bà A. Tuy nhiên bà A trình bày, bà T thuê nhà bà A từ 01/4/2013 là không đúng, vì từ 01/2013 đến 04/2013 bà T ở nhà trọ của anh Trần Đạt P1, địa chỉ: Khóm M, phường G, thành phố S, từ 5/2013 đến 11/2013 ở nhà của anh Trần Minh H1, địa chỉ: Khóm B, Phường O, thành phố S và 01/12/2013 đến 20/3/2014 ở nhà của anh Phan Minh H2; địa chỉ: ấp P, xã K, thành phố S.

Nay bà A yêu cầu bà T trả tiền thuê nhà ở còn nợ 08 tháng (từ 5/2016 đến 12/2016) số tiền 2.400.000đ, bà T không đồng ý.

Ngoài ra, anh bà T không còn yêu cầu nào khác.

* Đại diện Viện kiểm sát thành phố Sa Đéc phát biểu ý kiến : Trình tự, thủ tục giải quyết xét xử vụ án, các chứng cứ được Toà án thu thập, thực hiện đầy đủ, đúng quy định pháp luật. Việc tuân theo pháp luật của HĐXX và các đương sự trong vụ án

được bảo đảm đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của nguyên đơn bà Đào Thị A về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị T trả số tiền 2.400.000 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, ý kiến quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định :

Vào ngày 01/4/2014 giữa bà Đào Thị A với bà Huỳnh Thị T có ký hợp đồng cho thuê nhà ở. Theo đó, bà A thỏa thuận cho bà T thuê nhà ở tại ấp P, xã K, Tp. S trong thời hạn 34 tháng (từ ngày 01/4/2014 đến ngày 30/12/2016), giá thuê 300.000đ/tháng. Bà T đã ở sử dụng nhà đến hết thời hạn thuê trên, sau đó bà T mua nhà tại địa Khu dân cư Y và dọn về đó ở. Tuy nhiên, hợp đồng giữa bà A với bà T ký kết ngày 01/4/2014 không có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

Theo Điều 492 Bộ luật dân sự quy định:

“ Hợp đồng thuê nhà ở phải được lập thành văn bản, nếu thời hạn thuê từ sáu tháng trở lên thì phải có công chứng hoặc chứng thực và phải đăng ký, ... ”

Với quy định trên và căn cứ vào Điều 134 Bộ luật dân sự thì việc thỏa thuận thuê nhà ở giữa bà A với bà T là hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, hợp đồng đã chấm dứt nên cần phải xử lý hậu quả do hợp đồng vô hiệu.

Theo khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự quy định:

“ 1 ...

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền....Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Đào Thị A về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị T trả tiền thuê nhà là 2.400.000 đồng.

Bà A cho rằng ngày 01/4/2013 giữa bà A với bà T thỏa thuận miệng nội dung : Bà A cho bà T thuê căn nhà số ấp P, xã K, thành phố S, giá thuê nhà là 300.000đ/tháng, bà T ở từ ngày 01/4/2013 đến 01/4/2014 thì bà T trả tiền thuê cho bà A 3.000.000 đồng (tiền thuê nhà của 12 tháng là 3.600.000đ, nhưng bà A giảm 600.000đ).

Đến ngày 01/4/2014 bà T tiếp tục thuê căn nhà trên của bà A nên hai bên ký hợp đồng cho thuê nhà ở, thời hạn thuê 34 tháng (từ ngày 01/4/2014 đến 30/12/2016), giá thuê 300.000đ/tháng, hình thức thanh toán bằng tiền mặt vào cuối năm. Quá trình thuê bà T trả tiền cho bà A 7.200.000 đồng (tiền thuê nhà từ 01/4/2014 đến 01/4/2016), bà T còn nợ bà A số tiền 2.400.000 đồng tiền thuê nhà từ tháng 5/2016 đến tháng 12/2016 chưa thanh toán.

Tuy nhiên, bà T không thừa nhận có thuê nhà của bà A từ tháng 4/2013 đến tháng 4/2014 và không có nợ bà A số tiền 2.400.000 đồng như bà A trình bày. Bà T xác định giữa bà với bà A có ký hợp đồng thuê nhà ngày 01/4/2014 theo hợp đồng thì

thời hạn thuê, giá thuê như bà A trình bày, quá trình thuê từ ngày 01/4/2014 đến ngày 30/12/2016 bà T trả cho bà A số tiền 10.200.000 đồng là đúng theo hợp đồng. Sau đó, bà T mua nhà tại Khu dân cư Y và dọn về ở không thuê tiếp.

Đối với việc bà A cho rằng trước khi bà A, bà T ký hợp đồng ngày 01/4/2014 thì bà T có thỏa thuận miệng thuê nhà ở từ ngày 01/4/2013 đến 01/4/2014 là hoàn toàn không có, vì khoảng thời gian này bà T thuê nhà của ông Trần Đạt P1, ông Trần Minh H1, ông Phan Minh H2 để ở, không phải nhà của bà A.

Xét lời trình bày của người làm chứng ông Trần Minh H1, ông Trần Đạt P1, ông Phan Minh H2 xác nhận như sau:

Ông Phan Minh H2 trình bày khoảng tháng 02/2013 bà T có thỏa thuận miệng thuê nhà trọ của ông H2 ở đến tháng 4/2013 thì bà T di dời đi nơi khác, bà T đi đâu thì ông H2 không rõ, do bà T đi không báo với ông.

Ông Trần Đạt P1 trình bày tháng 12/2011 ông P1 thỏa thuận miệng cho bà T thuê phòng trọ số 02 ở đến tháng 5/2013 thì bà T nói mua được nhà và dọn đi, ông P1 không biết bà T đi đến đâu.

Ông Trần Minh H1 xác định trước đây có cho bà T thuê nhà ở từ ngày 31/5/2013 đến ngày 30/10/2013 (có hợp đồng số 201 ngày 31/5/2013). Sau đó, bà T nói dọn đến nhà người em để ở, nhưng ông H1 không biết địa chỉ ở đâu.

Qua Tòa án xác minh thu thập chứng cứ theo Công văn số 642/ĐLSD-KD ngày 24/7/2017 của Công ty điện lực Đồng Tháp – Điện lực Sa Đéc thì chỉ số sử dụng điện của khách hàng Nguyễn Thị T2 tại địa chỉ ấp P, xã K, Tp. S khoảng thời gian từ ngày 01/4/2013 đến ngày 01/3/2014 không có sử dụng điện năng tiêu thụ. Do đó, bà T lời trình bày không có thuê nhà của bà A từ tháng 4/2013 là phù hợp.

Như vậy, bà A không có chứng cứ chứng minh bà T có thuê nhà của bà A ở trong khoảng thời gian từ ngày 01/4/2013 đến ngày 01/4/2014 và còn nợ bà A 2.400.000 đồng.

Mặt khác, bà A với bà T đều thống nhất có giao nhận số tiền 10.200.000 đồng của bà T trả tiền thuê nhà và số tiền này tương đương với thời gian thuê từ ngày 01/4/2014 đến ngày 30/12/2016. Do đó, bà A yêu cầu bà T trả 2.400.000 đồng tiền nợ thuê nhà là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà Đào Thị A về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị T trả tiền nợ thuê nhà 2.400.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn bà Đào Thị A không được chấp nhận nên bà A phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 492, Điều 493, Điều 494, Điều 495, Điều 496, Điều 499 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 132 Luật nhà ở.

Căn cứ khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

- Bác yêu cầu của nguyên đơn bà Đào Thị A về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị T trả số tiền thuê nhà ở là 2.400.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đào Thị A nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 13567 ngày 04/5/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, được khấu trừ toàn bộ vào án phí phải nộp.

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, 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.

Báo cho các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPSĐ;
- THA.TP. Sa Đéc;
- Tòa án tỉnh ĐT;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Kiều