

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ CÀ MAU, Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 259/2022/DS-ST

Ngày 26 tháng 9 năm 2022

“V/v hợp đồng thuê nhà và bồi thường thiệt hại”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thắm

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Công Minh

Bà Cao Hồng Cẩm

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Thị Cúc – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 422/2022/TLST - DS ngày 09 tháng 8 năm 2022 về việc tranh chấp “Hợp đồng thuê nhà và bồi thường thiệt hại”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 318/2022/QĐXXST- DS ngày 09/9/2022 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Bảo X; Sinh năm 1979.

Địa chỉ: Khóm , phường Tân X, thành phố Cà M, tỉnh Cà Mau.

* *Bị đơn:* Ông Mạc Duy Th; Sinh năm 1979.

Địa chỉ: Nhà không số, đường Ngô Q, khóm , phường , thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Ông Ngô Hữu M, sinh năm 1961 và bà Bùi Thị N, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: Ấp Tân P, xã Hòa Th, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Bà Ngô Thị K, sinh năm 1981 và anh Mạc Duy Q.

Cùng địa chỉ: Nhà không số, đường Ngô Q, khóm , phường , thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

(Tại phiên tòa nguyên đơn bị đơn có mặt, người liên quan xin vắng).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Ông Nguyễn Bảo X là nguyên đơn trình bày tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa như sau:

Vào ngày 30/4/2021, ông có thuê căn nhà cấp 4, tọa lạc đường Ngô Quyền, khóm 6, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau của ông Ngô Hữu M và bà Bùi

Thị Nh hợp đồng giấy tay không qua công chứng chứng thực, đến ngày 05/8/2022 hai bên có ra công chứng Đất Mũi xác lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với thời hạn 20 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông cho ông Mạc Duy Th thuê lại căn nhà trên với giá 4.500.000 đồng/tháng, thời hạn 01 năm, kể từ ngày 30/4/2021, khi hết hợp đồng lấy lại nhưng phải thông báo cho ông Th biết trước 01 đến 02 tháng việc thuê nhà này hai bên không làm hợp đồng chỉ thỏa thuận miệng.

Nay ông yêu cầu ông Th phải trả nhà và đất cho ông và yêu cầu ông Th bồi thường thiệt hại 30.000.000 đồng.

Tại phiên tòa ông xác định yêu cầu những người ở trên căn nhà gồm vợ và con ông Th và ông Th phải di dời trả nhà gắn liền với đất không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

** Bị đơn ông Mạc Duy Th trình bày tại bản tự khai và tại phiên tòa như sau:*

Ông Th không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn mà cho rằng ông là người trực tiếp thuê nhà của ông Ngô Hữu M và bà Bùi Thị Nh. Do ông quen biết với ông X, ông X biết có nhà cho thuê. Nên ông cùng với ông X và ông Ngô Hữu M gặp nhau thống nhất ông M mới cho ông thuê lại căn nhà đường Ngô Quyền, khóm 6, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau với thời hạn 03 năm. Thời gian thuê từ ngày 30/4/2021 đến hết hạn 03 năm. Giá thuê mỗi năm 50.000.000 đồng. Do ông không có điều kiện trả tiền thuê một lần trong hạn 01 năm đầu nên ông X đóng thay cho ông một năm đầu, hàng tháng ông trả lại tiền thuê nhà cho ông X 4.500.000 đồng, hiện tại ông vẫn đóng tiền cho ông X; Hợp đồng thuê nhà ông không ký tên mà do ông X ký hợp đồng thuê với ông M. Nay ông X yêu cầu trả lại căn nhà ông không đồng ý mà yêu cầu cho ông ở lại đến hết năm 2022, khi ông tìm được nhà khác thì ông đồng ý trả. Đối với việc bồi thường thì ông không đồng ý.

** Đối với bà Ngô Thị K và anh Mạc Duy Q trình bày tại bản tự khai ngày 10/9/2022 như sau:*

Trình bày giống lời trình bày của ông Mạc Th tại tòa và có bổ sung thêm lời trình bày là khi hết hạn 01 năm thì ông X nói miệng với ông Th năm sau ông Th tự làm hợp đồng và trả tiền thuê cho ông M. Nhưng ông X không thực hiện lời nói mà ký hợp đồng thuê nhà với ông M và yêu cầu trả nhà lại. Nay yêu cầu của ông X bà K và anh Q không đồng ý mà yêu cầu tiếp tục thuê nhà đến hết hạn 03 năm trả hàng tháng trả tiền cho ông X và không đồng ý bồi thường thiệt hại.

Bà K và anh Q xin xét xử vắng mặt.

** Ông Ngô Hữu M và bà Bùi Thị Nh trình bày tại biên bản ghi lại tự khai ngày 12/9/2022 như sau:*

Vào ngày 30/4/2021 ông và bà có ký hợp đồng thuê nhà với ông Nguyễn Bảo X (là người thuê nhà), hai bên có viết giấy tay thuê không qua công chứng, chứng thực. Đến năm 2022 ông, bà có ra công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi; về giá thuê căn nhà 01 năm 50.000.000 đồng, thời hạn 03 năm từ năm 2021 đến năm 2024, mục đích thuê để kinh doanh mua bán; căn nhà tại đường Ngô Quyền, khóm 6, phường 1, thành phố Cà Mau. Ông X đã thanh toán

tiền thuê nhà được 02 năm, vào ngày 30/4/2021, và 30/4/2022 (Ông X đã trả trước 01 năm đầu).

Hiện ông X không vi phạm hợp đồng thuê ông, bà đồng ý cho ông X thực hiện hợp đồng thuê này và không yêu cầu giải quyết trong vụ án.

Ông X hiện đã cho ông Mạc Duy Th thuê lại ông, bà biết ông X cho ông Th thuê lại khi hai bên không thuận thảo, việc ông X cho thuê lại ông, bà vẫn đồng ý không có ý kiến phản đối.

Đối với việc ông X kiện yêu cầu ông Mạc Duy Th trả lại căn nhà và yêu cầu thiệt hại. Ông, bà xác định không yêu cầu gì trong vụ án, ông, bà cho rằng ông, bà cho ông X thuê thời gian hợp đồng vẫn còn, ông X trả tiền thuê đúng hạn, không tranh chấp. Trường hợp hết hợp đồng thì ông, bà yêu cầu ông X trả lại nhà cho ông, bà hoặc cho ông X tiếp tục thuê.

Do ông, bà không có điều kiện đi lại nên ông, bà xin vắng mặt các lần hòa giải công khai chứng cứ và xét xử tại tòa án, ông, bà cam kết không khiếu nại gì về sau.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:*

Về việc tuân theo pháp luật Tổ tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Về việc giải quyết vụ án:

Hợp đồng thuê nhà ngày 30/4/2021, ông X đã thuê căn nhà đường Ngô Quyền, khóm 6, phường 1, thời hạn thuê 03 năm, hợp đồng viết tay.

Sau đó ông X cho ông Th thuê lại thời hạn 01 năm, giá thuê mỗi tháng 4.500.000 đồng, thỏa thuận miệng khi nào có nhu cầu ông X lấy lại, nhưng phải thông báo trước 01 đến 02 tháng. Tại phiên tòa ông Th xác định trả tiền thuê cho ông X, mặc dù ông Th không vi phạm hợp đồng nhưng không dọn đi, nay ông X yêu cầu trả lại là có căn cứ. Vì ông X là người trực tiếp thuê căn nhà của ông Ngô Hữu M thời hạn 03 năm, ông Th thuê căn nhà mà ông X đã thuê của ông M, việc ông X cho ông Th thuê lại ông M đồng ý. Dù không lập văn bản nhưng các bên có thỏa thuận miệng nếu có nhu cầu ông X cho hay trước 01 đến 02 tháng, quá trình thực hiện hợp đồng ông Th không vi phạm nhưng ông Th không dọn nhà làm ảnh hưởng đến quyền lợi trong việc sử dụng căn nhà của ông X.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại tại phiên tòa ông X rút yêu cầu, đây là ý chí tự nguyện của ông X nên đình chỉ yêu cầu.

Đối với yêu cầu trả nhà là có căn cứ chấp nhận.

Án phí nguyên đơn không phải nộp, bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xin xét xử vắng mặt nên Tòa án căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

[3] Về quan hệ tranh chấp: Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng thuê nhà và bồi thường thiệt hại. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn không thống nhất với nhau nên phát sinh tranh chấp.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn thấy rằng Hợp đồng thuê nhà ngày 30/4/2021 giữa bên cho thuê là ông Ngô Hữu M và bà Bùi Thị Nh với bên thuê nhà ông Nguyễn Bảo X nội dung thuê căn nhà không số đường Ngô Quyền, khóm 6, phường 1, thành phố Cà Mau, thời hạn thuê 03 năm đến ngày 30/4/2024, giá thuê 50.000.000 đồng/năm, bên thuê trả tiền trước 01 năm, hợp đồng không công chứng chứng thực. Đến ngày 05/8/2022 các bên ra công chứng Đất Mũi lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thửa đất 1032, tờ bản đồ số 02, diện tích 150m², thời hạn thuê 20 tháng kể từ ngày 05/8/2022, giá thuê 50.000.000 đồng/năm, đây là các chứng cứ nguyên đơn cung cấp làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa bị đơn cho rằng nguyên đơn yêu cầu không phù hợp bởi nguyên đơn có nói miệng với bị đơn cho bị đơn thuê lại căn nhà của ông Ngô Hữu M và bà Bùi Thị Nh với thời hạn là 03 năm nhưng không lập văn bản, việc thuê này ông Ngô Hữu M biết đồng ý, nay bị đơn yêu cầu cho ông ở lại căn nhà đến cuối năm 2022. Ngoài việc trình bày trên bị đơn trình bày hàng tháng vẫn thanh toán tiền thuê nhà cho ông X nên ông Th với ông X phát sinh quyền và nghĩa vụ với nhau không liên quan đến ông Ngô Hữu M. Việc thỏa thuận thuê căn nhà giữa ông Th với ông X các bên chỉ nói miệng, hết hạn thông báo trước 01 đến 02 tháng, theo ông X thời hạn một năm, còn bị đơn cho rằng 03 năm nhưng không cung cấp chứng cứ hợp đồng 03 năm. Tuy ông Th không vi phạm hợp đồng thuê nhà nhưng ông X có nhu cầu sử dụng nên ông Th phải có nghĩa vụ trả lại căn nhà cho ông X là có căn cứ.

Ngoài chứng cứ phía nguyên đơn cung cấp thì phía bị đơn không cung cấp được chứng cứ cho Tòa án ngoài lời trình bày của mình, cũng như việc trình bày tại bản tự khai của bà K và anh Q nên yêu cầu ở lại căn nhà là không có căn cứ chấp nhận.

Ngoài ra, ông Ngô Hữu M và bà Bùi Thị Nh xác định không yêu cầu trong vụ án này nên không xem xét giải quyết.

Tại phiên tòa bị đơn xác định không tôn tạo sửa chữa gì trên căn nhà và không yêu cầu hỗ trợ di dời nên hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Do căn nhà không số đường Ngô Quyền, khóm 6, phường 1, thành phố Cà Mau hiện bà Ngô Thị K và anh Mạc Duy Q đang ở trên căn nhà trên nên buộc phải di dời.

Từ phân tích ở trên chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Bảo X buộc ông Mạc Duy Th, bà Ngô Thị K và anh Mạc Duy Q di dời đi nơi khác trả lại căn nhà gắn liền với đất tại đường Ngô Quyền, khóm 6, phường 1, thành phố Cà Mau cho ông Nguyễn Bảo X là có căn cứ.

Định chỉ yêu cầu số tiền bồi thường thiệt hại 30.000.000 đồng.

[5] Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định án phí, lệ phí Tòa án, bị đơn phải nộp án phí theo quy định. Nguyên đơn không phải nộp án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 131, 132 Luật nhà ở;
- Áp dụng các Điều 422; 472, 474, 475; 482 của Bộ luật dân sự;
- Căn cứ các Điều 143; Điều 217; 227; 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bảo X.

Buộc ông Mạc Duy Th, bà Ngô Thị K, anh Mạc Duy Q di dời đi nơi khác trả căn nhà gắn liền với đất tọa lạc đường Ngô Quyền, khóm 6, phường 1, thành phố Cà Mau cho ông Nguyễn Bảo X.

(Thuộc thửa đất 1032, tờ bản đồ số 02, diện tích 150m², loại đất nuôi trồng thủy sản được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Hữu M và bà Bùi Thị Nh).

Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 30.000.000 đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ông Nguyễn Bảo X không phải nộp án phí.

Vào ngày 09/8/2022 ông X đã dự nộp án phí 1.050.000 đồng, theo lai thu số 0001878, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại toàn bộ khi bản án có hiệu lực.

Ông Mạc Duy Th phải nộp án phí 300.000 đồng (chưa nộp).

Ông Nguyễn Bảo X và ông Mạc Duy Th có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bà Ngô Thị K và anh Mạc Duy Q có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

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 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.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Thắm

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Dương sự;
- Lưu Hồ sơ;
- Lưu Tòa án Tp Cà Mau.