

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 84/2018/DS-ST
Ngày: 22-11-2018
V/v: Tranh chấp về đòi nhà cho
thuê và tiền thuê nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thái Văn Lộc;

2. Bà Nguyễn Thị Kim Linh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Lê Xuân Hồng Vinh – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 204/2018/TLST-DS ngày 06 tháng 7 năm 2018, về: “Tranh chấp đòi nhà cho thuê và tiền thuê nhà”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 98/2018/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2018 và quyết định hoãn phiên tòa số: 65/2018/QĐST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy P, sinh năm 1957. “có mặt”

Địa chỉ: Ấp H, xã H1, huyện C, tỉnh Tây Ninh

- Bị đơn:

Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1966; “vắng mặt”

Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1972. “vắng mặt”

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Tây Ninh

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1963; Địa chỉ: Ấp H, xã H1, huyện C, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện hợp pháp của bà A: Ông Nguyễn Duy P (Văn bản ủy quyền ngày 31-7-2018). “có mặt”

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06-7-2018 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Duy P trình bày:

Khoảng thời gian trước năm 2013, ông M, bà G có mua phân bón và thuốc bảo vệ thực vật của ông. Việc mua bán giữa hai bên được thực hiện trong một thời gian dài, cho đến khoảng cuối năm 2013 hai bên mới tổng kết lại thì xác định ông M, bà G có nợ ông tổng số tiền là 1.117.773.000 đồng. Do ông M và bà G không trả tiền nên vào năm 2014, ông khởi kiện ông M, bà G. Tại quyết định số: 126/2014/QĐST-DS ngày 09-7-2014 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa ông và ông M, bà G, theo đó ông M, bà G có nghĩa vụ trả cho ông số tiền 1.117.773.000 đồng. Ông đã làm đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành thi hành quyết định trên. Do ông M, bà G không tự nguyện thi hành án, cũng không thỏa thuận thi hành án nên Chi cục Thi hành án đã kê biên, bán đấu giá nhà và đất của ông M, bà G tại: Số 44, Tổ 3, ấp Tầm Long, xã Trí Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh để thi hành án. Ngày 04-9-2015, ông đã tham gia và trúng đấu giá đối với nhà và đất trên của ông M, bà G. Sau khi trúng đấu giá, ông đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Ngày 13-11-2015, ông M và bà G bàn giao nhà, đất cho ông. Đến ngày 09-02-2017, ông M, bà G ký hợp đồng thuê lại nhà, đất trên của ông với giá 2.500.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê là 06 tháng, kể từ ngày 09-02-2017. Sau khi hết hạn hợp đồng thuê, ông M, bà G tiếp tục xin gia hạn hợp đồng đến hết tháng 5-2018, nên ông cũng đồng ý. Mặc dù đã hết thời gian gia hạn hợp đồng, nhưng ông M, bà G không trả nhà lại cho ông. Ngoài ra, trong thời gian thuê nhà, ông M, bà G cũng không trả đủ tiền thuê và không trả tiền thuê đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng. Tính đến nay, ông M, bà G chỉ trả cho ông được 03 lần với tổng số tiền 20.000.000 đồng (tiền thuê nhà 08 tháng, từ tháng 02-2017 cho đến tháng 10-2017).

Nay ông yêu cầu ông M, bà G phải trả lại nhà đã thuê và trả tiền thuê nhà từ ngày 10-10-2017 đến ngày 10-9-2018 là 11 tháng, tương ứng với số tiền là 27.500.000 đồng.

Đối với ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị G đã được nhận thông báo thụ lý vụ án, được triệu tập để lấy lời khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, tham gia phiên hòa giải và đã được triệu tập đến tham gia phiên tòa nhưng từ chối cung cấp lời khai, từ chối nhận văn bản tố tụng của Tòa án.

Theo bản tự khai ngày 19-7-2018, bà Nguyễn Thị A trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Duy P. Bà thống nhất với lời trình bày và có cùng yêu cầu với ông P.

Tại phiên tòa:

Ông P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị ông M, bà G trả nhà và 11 tháng tiền thuê nhà với số tiền là 27.500.000 đồng, đối với tiền thuê nhà từ ngày 11/10/2018 đến nay, ông không yêu cầu ông M, bà G trả.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh phát biểu: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa án thụ lý đến thời điểm giải quyết vụ án thấy rằng:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, buộc ông M, bà G trả cho ông P, bà A nhà thuê và 11 tháng tiền thuê nhà với số tiền 27.500.000 đồng (hai mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn, ông Nguyễn Duy P khởi kiện bị đơn, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị G về “Tranh chấp đòi nhà cho thuê và tiền thuê nhà”, bị đơn cư trú tại huyện Châu Thành. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị G đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt nên căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông M, bà G.

[3] Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã thể hiện: Ngày 03-4-2015, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh ban hành quyết định số: 33/QĐ-CCTHA về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị G để thi hành quyết định số: 126/2014/QĐST-DS ngày 09-7-2014 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Trong các tài sản của ông M, bà G bị kê biên có quyền sử dụng đất diện tích 313,3 m², trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 128,25m², mả che, chuồng gà và cây trồng, thuộc thửa 3622, tờ bản đồ số 04 (thửa mới là 588 (CT 442), tờ bản đồ số 15), tọa lạc tại: Số 44, Ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Tây Ninh

[4] Ngày 04-9-2015, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành đưa ra đấu giá nhà và quyền sử dụng đất nói trên. Ông P đã tham gia và trúng đấu giá. Cùng ngày, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, Công ty TNHH đấu giá Khải Hưng và ông P đã ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 645/02/2015/HĐMB-KH. Ngày 09-11-2015, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành giao nhà và quyền sử dụng đất cho ông P, bà A. Đến ngày 18-4-

2018, ông P và bà Nguyễn Thị A được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Ngày 09-02-2017, ông M ký hợp đồng thuê lại căn nhà trên của ông P. Theo hợp đồng thuê nhà do ông P giao nộp, có nội dung thể hiện ông M thuê lại căn nhà ông P đã mua đấu giá, thời hạn thuê là 06 tháng, giá thuê là 2.500.000 đồng/tháng. Ông M trả trước 02 tháng tiền thuê nhà với số tiền 5.000.000 đồng. Hết hạn hợp đồng, nếu ông M muốn thuê lại thì phải thỏa thuận lại với ông P. Cuối hợp đồng, có ông P ký tên dưới mục “Người cho thuê” và ông M ký tên dưới mục “Người thuê nhà”. Sau khi hết hạn hợp đồng, ông P tiếp tục gia hạn thời gian thuê nhà cho ông M, bà G đến hết tháng 05-2018.

[6] Từ những chứng cứ trên có cơ sở để kết luận, ngày 09-02-2017, ông M, bà G có thuê nhà và quyền sử dụng đất của ông P, bà A. Thời hạn thuê là 06 tháng, kể từ ngày 09-02-2017. Sau khi hết hạn hợp đồng, hai bên tiếp tục thỏa thuận gia hạn đến hết tháng 05-2018. Đã hết thời gian thuê, nhưng ông M, bà G không trả lại nhà cho ông P, do đó việc ông P khởi kiện yêu cầu ông M, bà G phải trả lại nhà đã thuê là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về tiền thuê nhà: Theo hợp đồng thuê thể hiện, ông M thuê nhà của ông P với giá 2.500.000 đồng/tháng. Cuối hợp đồng thuê có nội dung, ông M trả trước cho ông P 02 tháng tiền thuê nhà với số tiền là 5.000.000 đồng. Đến ngày 12-12-2017, ông M trả thêm cho ông P 5.000.000 đồng, có chữ viết và chữ ký xác nhận của ông M. Theo ông P thì trong năm 2018, ông M có trả thêm được cho ông 10.000.000 đồng, lần trả này không được lập thành văn bản. Về phía ông M mặc dù đã nhận được thông báo thụ lý vụ án, được Tòa án triệu tập tham gia phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định từ ngày 09-02-2017 đến nay, ông M, bà G đã trả cho ông P, bà A 08 tháng tiền thuê nhà (từ ngày 09-02-2017 đến ngày 09-10-2017), tương ứng với số tiền 20.000.000 đồng, đối với tiền thuê nhà từ ngày 10-10-2017 đến nay, ông M, bà G chưa trả. Do đó, Ông P và bà A yêu cầu ông M, bà G phải trả tiền thuê nhà từ ngày 10-10-2017 đến ngày 10-9-2018 là 11 tháng, tương ứng với số tiền 27.500.000 đồng là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với tiền thuê nhà từ ngày 11-9-2018 đến nay, ông P không yêu cầu ông M, bà G trả nên ghi nhận.

[8] Về án phí sơ thẩm dân sự: Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị G phải chịu 1.675.000 đồng theo quy định tại Điều 26 và Điều 27 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 và 482 của Bộ luật Dân sự; Các Điều 26, 27 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy P về việc đòi ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị G trả lại căn nhà cho thuê tại: Số 44, Tổ 3, ấp Tầm Long, xã Trí Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh và trả tiền thuê nhà.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị G phải trả lại cho ông Nguyễn Duy P, bà Nguyễn Thị A nguyên trạng căn nhà cấp 4, diện tích 128,25 m², nằm trên phần đất có diện tích 313,3 m², thuộc thửa 3622, tờ bản đồ số 04 (thửa mới là 588 (CT 442), tờ bản đồ số 15), tại: Số 44, Ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS03766 ngày 18-4-2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông P, bà A.

Thời hạn trả nhà là 03 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị G phải trả cho ông Nguyễn Duy P, bà Nguyễn Thị A tiền thuê nhà là 27.500.000 đồng (hai mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị G phải liên đới chịu 1.675.000 đồng (một triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Duy P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 862.500 đồng (tám trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu tiền số 0018687 ngày 06 tháng 7 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Thái Văn Lộc Nguyễn Thị Kim Linh

Phan Thị Phương

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Phương