

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ M
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: **04/2021/DS-ST**

Ngày: 26 - 01 - 2021

V/v tranh chấp giao dịch về thuê nhà ở

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Bình

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Ngọc Điệp

2. Bà Trần Thị Kim Phụng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Kiều Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố M, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 26/01/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố M xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 263/2020/TLST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2021/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị Huỳnh H, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 13.06 Lô G Khu dân cư N, Phường 3, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đoàn Thị Bích N, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 13.06 Lô G khu dân cư N, Phường 3, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 23/4/2020), có mặt.

- Bị đơn: Bà Phan Thị Huỳnh H1, sinh năm 1954; địa chỉ thường trú: Số 13.06 Lô G Khu dân cư N, phường 3, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số 866 đường P, Khu phố 3, phường P, thành phố M, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Kiều Minh H, sinh năm 1979 và bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1985; địa chỉ tạm trú: Số 866 đường P, Tổ 42, Khu phố 3, phường T, thành phố M, tỉnh Bình Dương, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện đề ngày 05/6/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phan Thị Huỳnh H, đại diện nguyên đơn bà Đoàn Thị Bích N trình bày:*

Bà Phan Thị Huỳnh H và bà Phan Thị Huỳnh H1 là chị em ruột. Vào năm 2000, bà H có xây dựng căn nhà trên thửa đất số 124, tờ bản đồ số 36, diện tích 77,5 m², tọa lạc tại Khu phố 3, phường T, thành phố M, tỉnh Bình Dương đã được UBND thị xã M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 428632, sổ vào sổ H13157 cho bà Phan Thị Huỳnh H ngày 09/6/2006. Sau đó, bà H cho bà H1 thuê với giá 200.000 đồng/tháng, không ký kết hợp đồng thuê nhà cho đến nay.

Từ năm 2016 đến tháng 7/2019, bà H có trao đổi với bà H1 về việc lấy lại căn nhà để sửa chữa, trao đổi bằng lời nói (muốn giải quyết về mặt tình cảm, đề xuất phương án hỗ trợ gia đình bà H1 tìm chỗ ở khác) nhưng gia đình bà H1 không chịu trả nhà.

Từ tháng 11/2019 đến nay, bà H đã 03 lần gửi thông báo cho bà H1 biết về việc chấm dứt việc thuê nhà và trả lại nhà cho bà H. Bà H gửi thông báo qua dịch vụ chuyển phát nhanh của Bưu điện T, Thành phố Hồ Chí Minh vào các ngày 09/10/2019, 08/11/2019 và ngày 12/5/2020, bà H1 nhận được thông báo nhưng vẫn không đồng ý trả lại nhà. Đồng thời, từ tháng 01/2019 đến nay, gia đình bà H1 không thanh toán tiền thuê nhà cho bà H.

Ngày 23/4/2020, bà H gửi đơn đến UBND phường T, thành phố M để trình bày sự việc. Ngày 05/6/2020, UBND phường T tổ chức hòa giải nhưng không thành.

Do đó, bà H làm đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt việc thuê nhà giữa bà H và bà H1, buộc bà H1 và các thành viên trong gia đình trả lại căn nhà có diện tích 56,88 m², kết cấu vách tường gạch, cột gạch, nền gạch, mái tôn gắn liền với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 36, diện tích 77,5 m², tọa lạc tại Khu phố 3, phường T, thành phố M, tỉnh Bình Dương đã được UBND thị xã M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 428632, sổ vào sổ H13157 cho bà Phan Thị Huỳnh H ngày 09/6/2006.

Nguyên đơn giao nộp các tài liệu, chứng cứ sau: *Giấy CMND, sổ hộ khẩu của bà Phan Thị Huỳnh H (bản chứng thực); EMS chuyển phát nhanh (bản photo); Giấy ủy quyền ngày 23/4/2020 (bản chính) + giấy chứng minh nhân của bà Đoàn Thị Bích N; Biên bản hòa giải ngày 05/6/2020 của UBND phường T (bản sao y bản chính); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2005 giữa bà Thái Thị N và bà Phan Thị Huỳnh H được UBND phường T xác nhận ngày 28/12/2005 (bản sao y bản chính); Sơ đồ trích đo khu đất ngày 19/4/2006 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã M; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 428632, sổ vào sổ H13157 do UBND thị xã M cấp cho bà Phan Thị Huỳnh H ngày 09/6/2006 (bản chứng thực); Bảng tường trình về việc ghi âm bằng chứng ngày 24/7/2020 (bản chính), (kèm theo 01 USB màu xanh lá cây).*

- Tại Đơn phản tố đề ngày 27/8/2020 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phan Thị Huỳnh H1 trình bày:

Bà Phan Thị Huỳnh H1 và bà Phan Thị Huỳnh H là chị em ruột.

Vào năm 2000, bà H1 có về sinh sống trên căn nhà do bà H xây dựng tọa lạc tại Khu phố 3, phường Phú Thọ, thành phố M, tỉnh Bình Dương. Từ năm 2000 đến năm 2018, mỗi tháng bà H1 đều đưa cho bà H số tiền 200.000 đồng với mục đích góp tiền phụ bà H xây dựng căn nhà, không phải tiền thuê nhà như bà H trình bày trong đơn khởi kiện.

Căn nhà cấp 4 bà H xây dựng trên thửa đất có diện tích 77,5 m² thuộc một phần của diện tích đất 550 m² tọa lạc tại phường Phú Thọ, thành phố M, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc của ông bà ngoại bà H1 chết để lại. Diện tích 77,5 m² là di sản của mẹ bà H1, bà H chết để lại. Ông bà ngoại bà H1, bà H là ông Thái Văn Th và bà Võ Thị Đ (ông Th chết năm 1960, bà Đ chết năm 1997). Lúc còn sống, ông Th, bà Đ tạo lập được diện tích khoảng 550 m² đất tọa lạc tại Khu phố 3, phường T, thành phố M, tỉnh Bình Dương. Ông Th, bà Đ có tất cả 05 người con là: Bà Thái Thị Th (là mẹ ruột của bà H1, bà H, bà Phan Thị Kim S (chết 1972), ông Phan Trọng P (hiện còn sống nhưng định cư bên Mỹ), bà Thái Thị Th chết năm 1960, sau ông Th 03 tháng; ông Thái Văn D (chết trong khoảng thời gian năm 1970 - 1972); bà Thái Thị Đ; bà Thái Thị T và bà Thái Thị N.

Năm 2000, bà Thái Thị T, bà Thái Thị N thấy hoàn cảnh gia đình bà H khó khăn nên kêu bà H về phần đất 77,5m² xây dựng nhà để cho thuê kiếm thêm thu nhập. Thời gian này, gia đình bà H1 gặp khó khăn, nợ nần chồng chất phải bán nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh trả nợ nên không có chỗ ở. Bà H1 biết bà H mới xây nhà cho thuê nhưng chưa có ai thuê nên bà H1 xin bà H cho gia đình bà H1 được về sinh sống tại căn nhà trên, gia đình bà H1 sẽ phụ bà H tiền xây dựng nhà mỗi tháng 200.000 đồng thì được bà H đồng ý. Thời điểm bà H1 xin bà H về ở, gia đình bà H1 gồm có 03 người: Bà H1, chồng bà H1 là ông Kiều Văn B (chết năm 2007) và con bà H1 là ông Kiều Minh H. Năm 2002, ông H cưới vợ là bà Trần Thị Thanh T về sống chung căn nhà của bà H. Sau đó, ông H, bà T sinh được 02 người con là Kiều Trần Thúy V và Kiều Trần Minh H.

Trong quá trình sinh sống, gia đình bà H1 đã nhiều lần sửa chữa, tôn tạo lại căn nhà. Bà H1 không biết bằng cách nào bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 77,5 m² nêu trên, trong khi bà H1 và các đồng thừa kế của bà Thái Thị Th chưa đồng ý cho bà H được đứng tên chủ sở hữu đối với phần đất trên mà chỉ cho phép bà H xây dựng nhà cho thuê, kiếm thêm thu nhập. Nhận thấy, việc bà H tự ý kê khai, đăng ký đối với phần đất 77,5m² là di sản của bà Thái Thị Th chết để lại, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H1 và các đồng thừa kế của bà Th nên ngày 27/8/2020, bà H1 nộp đơn phản tố tranh chấp thừa kế tài sản đối với bà H. Do đơn phản tố chưa đầy đủ, Tòa án yêu cầu bà H1 sửa đổi, bổ sung đơn phản tố nhưng bà H1 không thực hiện nên bị Tòa án trả lại đơn phản tố. Bà H1 nhận được Thông báo trả lại đơn phản tố nhưng không khiếu nại việc trả lại đơn của Tòa án.

Bà H1 thừa nhận căn nhà do bà H xây dựng nhưng xây dựng trên phần đất được cho chung không phải đất của bà H nên bà H1 không đồng ý trả lại nhà cho

bà H. Căn nhà đang tranh chấp hiện tại chưa có sổ nhà, sổ nhà 866 đường P mà bà H1 đang tạm trú là sổ nhà của nhà bà Thái Thị N, bà Thái Thị T.

Bị đơn giao nộp các tài liệu, chứng cứ sau: *Bản tự khai đề ngày 24/7/2020 của bà Phan Thị Huỳnh H1 (bản chính); Đơn phản tố đề ngày 27/8/2020 của bà Phan Thị Huỳnh H1 (bản chính); Giấy chứng minh nhân dân và sổ tạm trú của bà H1 (bản photo).*

- Tại Bản tự khai đề ngày 19/8/2020 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kiều Minh H trình bày:

Ông H là con của bà Phan Thị Huỳnh H1 và ông Kiều Văn B (chết năm 2007). Ông H theo bà H1 về sinh sống trong căn nhà hiện nay bà H1, bà H đang tranh chấp từ năm 2000. Từ ngày sinh sống trong căn nhà trên đến cuối năm 2018, bà H1 có phụ trả tiền xây dựng nhà cho bà H một năm 2.400.000 đồng, có khi ông H cũng phụ bà H1 trả tiền cho bà H nhưng không nhớ rõ số tiền bao nhiêu. Đến năm 2019, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà H1, ông H không phụ trả tiền xây dựng cho bà H nữa. Bà H không đồng ý và khởi kiện yêu cầu trả lại nhà nhưng ông H, bà H1 không có thuê nhà nên không đồng ý trả.

Quá trình sinh sống, khoảng năm 2012, 2013, ông H có sửa chữa một phần căn nhà, như: Sửa lại cửa cái, xây dựng thêm phía trước nhà, lợp tôn; lát gạch 02 phòng ngủ; lắp đặt 01 cái cửa phòng ngủ và khoan 1 cái giếng, chi phí hết khoảng 30.000.000 đồng. Khi tiến hành sửa chữa, ông H, bà H1 không thông báo cho bà H biết. Bà H đến nhà chơi nhìn thấy có việc sửa chữa nhưng không có ý kiến gì. Việc sửa chữa không có hóa đơn chứng từ để chứng minh số tiền đã sửa chữa.

Ngày 19/8/2020, Tòa án lập biên bản làm việc với ông H về yêu cầu độc lập và ấn định cho ông H thời hạn 05 ngày để làm đơn yêu cầu độc lập nhưng ông H không nộp đơn cho Tòa án. Tại Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 17/12/2020 của Tòa án, ông H tiếp tục xác định không làm đơn yêu cầu độc lập tranh chấp chi phí sửa chữa căn nhà.

Ông H giao nộp các tài liệu, chứng cứ sau: *Bản tự khai ngày 19/8/2020 của ông H; Giấy CMND của ông H (bản photo).*

- Tại Bản tự khai đề ngày 27/8/2020 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh T trình bày:

Bà T là vợ ông Kiều Minh H, là con dâu của bà Phan Thị Huỳnh H1. Bà T về sinh sống trong căn nhà hiện nay đang tranh chấp từ năm 2002 cho đến nay. Trong thời gian sinh sống, bà T không có bỏ tiền ra để sửa chữa căn nhà. Bà T không có yêu cầu độc lập tranh chấp gì đối với nhà đất mà bà H, bà H1 tranh chấp.

Bà T giao nộp các tài liệu, chứng cứ sau: *Bản tự khai ngày 27/8/2020 của bà T (bản chính); Giấy CMND của bà T (bản photo).*

Tại phiên tòa,

- Đại diện nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về diện tích căn nhà yêu cầu bị đơn trả lại căn nhà có diện tích 47,2 m² theo kết quả đo đạc thực tế của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố M; giữ nguyên các yêu cầu còn lại, không giao nộp thêm chứng cứ cho Tòa án.

- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, không giao nộp thêm chứng cứ cho Tòa án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Từ khi thụ lý đến trước khi xét xử, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết đã thực hiện đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký Tòa án thực hiện đúng quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm; các đương sự chấp hành đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Xét thấy nhà đất đang tranh chấp tọa lạc tại phường T, thành phố M, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc của cụ Thái Văn Th (chết năm 1960) và bà Võ Thị Đ (chết năm 1997) chết để lại. Khi còn sống cụ Th, cụ Đ không tiến hành đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất. Sau khi cụ Th, cụ Đ chết, phần đất nêu trên do bà Thái Thị N và bà Thái Thị T quản lý, sử dụng. Đến năm 1998, bà Thái Thị N thực hiện thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất trên và được UBND thị xã M cấp giấy chứng nhận QSD đất số 420 ngày 06/02/1998. Khi bà N tiến hành đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất trên không có ai có ý kiến hay khiếu nại.

Ngày 27/12/2005, bà Thái Thị N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho bà H được UBND phường T chứng thực xác nhận đúng quy định pháp luật. Thủ tục chuyển nhượng đã được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ngày 09/6/2006, bà H được UBND thị xã M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 428632 đối với thửa đất trên. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật đất đai. Từ khi bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, bà H1 sinh sống trên thửa đất nhưng không có ý kiến phản đối, tranh chấp. Như vậy, có căn cứ để xác định diện tích đất tranh chấp 77,5m² thuộc quyền sử dụng của bà H.

Bà H1 thừa nhận căn nhà tranh chấp do bà H xây dựng năm 2000, bà H1 và gia đình không có chỗ ở nên có xin bà H cho gia đình bà H1 về ở tại căn nhà trên, mỗi năm phụ bà H số tiền xây dựng nhà là 2.400.000 đồng. Sự thừa nhận của bị đơn là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh được quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự nên có căn cứ xác định căn nhà hiện đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà H.

Bà H1 cho rằng phần đất có diện tích 77,5m² là bà Thái Thị Th được chia nhưng do bà Th đã chết nên phần đất 77,5m² là di sản của bà Th chết để lại và chưa chia. Việc bà H tự ý đi đăng ký, kê khai đối với phần đất tranh chấp và được cấp giấy chứng nhận là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế nên bị đơn có làm đơn phản tố để yêu cầu phân chia diện tích đất 77,5m² là di sản thừa kế của bà Thái Thị Th chết để lại thành 04 phần cho các đồng thừa kế của bà Th gồm bà Phan Thị Huỳnh H1, ông Phan Trọng P, bà Phan Thị Huỳnh H, bà Phan Thị S. Tuy nhiên, khi Tòa án có yêu cầu bà H1 sửa đổi, bổ sung đơn

phản tố, bà H1 không thực hiện nên Tòa án đã trả lại đơn phản tố cho bà H1 và bà H1 cũng không có ý kiến khiếu nại gì đối với trả lại đơn này. Đồng thời phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Kiều Minh H mặc dù Tòa án đã giải thích quyền lợi cho ông H và yêu cầu ông H làm đơn yêu cầu độc lập nhưng ông H cũng không làm đơn yêu cầu độc lập nên yêu cầu của bà Hòa và ông H không có cơ sở xem xét, giải quyết trong vụ án này. Trường hợp, bà H1 và ông H có yêu cầu thì sẽ được xem xét, giải quyết bằng một vụ án khác.

Xét thấy việc cho thuê nhà nhưng không lập thành văn bản là vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 489 Bộ luật Dân sự năm 1995 nên thỏa thuận giữa các bên không có giá trị pháp lý. Hiện nay, do có nhu cầu sử dụng bà H muốn lấy lại nhà nên bà H đã thông báo bằng văn bản cho bà H1 biết trước 06 tháng nhưng bà H1 không thực hiện việc trả lại nhà, vì vậy bà H khởi kiện bà H1 yêu cầu gia đình bà H1 trả lại căn nhà trên là có cơ sở chấp nhận.

Những yêu cầu, kiến nghị đề khắc phục vi phạm về tố tụng: Không có.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở ý kiến trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án (quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự). Do đối tượng tranh chấp liên quan đến bất động sản là căn nhà tọa lạc tại phường Phú Thọ, thành phố M, tỉnh Bình Dương nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố M (quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự). Về thời hiệu khởi kiện do bị đơn không có yêu cầu áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện nên tranh chấp trên Tòa không xem xét về thời hiệu khởi kiện (quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự).

[2] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phan Thị Huỳnh H1 nộp đơn phản tố tranh chấp thừa kế tài sản đối với nguyên đơn bà Phan Thị Huỳnh H. Do đơn của bà H1 chưa đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên ngày 04/9/2020, Tòa án nhân dân thành phố M ra Thông báo số 02/TB-TA yêu cầu bà H1 sửa đổi, bổ sung đơn phản tố. Hết thời hạn sửa đổi, bổ sung đơn, bà H1 không thực hiện. Do đó, ngày 15/10/2020, Tòa án nhân dân thành phố M ra Thông báo trả lại đơn phản tố số 01/TB-TA cho bà H1. Bà H1 nhận được thông báo trả lại đơn nhưng không khiếu nại. Như vậy, coi như bà H1 không yêu cầu phản tố tranh chấp thừa kế tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 124, tờ bản đồ số 36, diện tích 77,5 m², tọa lạc tại Khu phố 3, phường T, thành phố M, tỉnh Bình Dương đã được UBND thị xã M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 428632, sổ vào sổ H13157 cho bà Phan Thị Huỳnh H ngày 09/6/2006 đối với bà H.

Ngày 19/8/2020, Tòa án lập biên bản làm việc đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Kiều Minh H về việc làm đơn yêu cầu độc lập

tranh chấp chi phí sửa chữa căn nhà của bà H. Hết thời hạn làm đơn yêu cầu độc lập, ông H không nộp đơn cho Tòa án; đồng thời, tại Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 17/12/2020 của Tòa án, ông H tiếp tục xác định không làm đơn yêu cầu độc lập tranh chấp chi phí sửa chữa căn nhà. Như vậy, coi như ông H không có yêu cầu độc lập tranh chấp số tiền 30.000.000 đồng đã chi phí cho việc sửa chữa căn nhà của bà H.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố M, bị đơn bà Phan Thị Huỳnh H1 trình bày: Năm 2000, bà H1 có xin bà H cho gia đình bà H1 về sinh sống trong căn nhà của bà H (căn nhà hiện nay tranh chấp), gia đình bà H1 gồm có 03 người: Bà H1, chồng bà H1 là ông Kiều Văn B (chết năm 2007) và con bà H1 là ông Kiều Minh H. Như vậy, chủ thể tham gia vào giao dịch về nhà ở nêu trên chỉ có 03 người, không có bà Trần Thị Thanh T, vợ ông H và 02 con ông H là Kiều Trần Thúy V và Kiều Trần Minh H. Tòa án xác định bà T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đưa vào tham gia tố tụng do bà T là vợ ông H, quá trình quản lý, sử dụng căn nhà của bà H, ông H có bỏ ra chi phí để sửa chữa căn nhà vào năm 2012, 2013. Thời điểm ông H sửa chữa nhà, 02 người con của ông H, bà T là Kiều Trần Thúy V và Kiều Trần Minh H chưa đủ 18 tuổi nên Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Do không thụ lý yêu cầu phản tố tranh chấp tài sản chung của H nên Tòa án không đưa bà Thái Thị N là người chuyển nhượng thửa đất 124 cho bà H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà chỉ tiến hành lấy lời khai của bà N với tư cách người làm chứng, người biết sự việc.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, đại diện nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện là tranh chấp hợp đồng thuê nhà; bị đơn bà Phan Thị Huỳnh H1 cho rằng không thuê nhà của bà H mà xin bà H cho gia đình bà H1 về ở với hình thức là ở nhờ, mượn nhà ở và phụ tiền xây dựng nhà. Xét thấy: Giao dịch về nhà ở giữa bà H, bà H1 không lập thành văn bản, các bên chỉ thỏa thuận với nhau bằng lời nói, không xác định rõ quyền, nghĩa vụ của các bên khi tham gia giao dịch, do đó khi xảy ra tranh chấp hai bên hiểu hai cách khác nhau. Xét thấy, thời điểm bà H1, bà H giao dịch về nhà ở, Bộ luật Dân sự 1995 đang có hiệu lực thi hành và điều chỉnh về quan hệ tranh chấp trên, do đó Tòa án áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995 để giải quyết vụ án.

Điều 489 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định về hợp đồng thuê nhà như sau: “Hợp đồng thuê nhà ở phải được lập thành văn bản, nếu thời hạn thuê từ sáu tháng trở lên, thì phải có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền và phải đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.

Điều 515 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định về hợp đồng mượn tài sản như sau: “Hợp đồng mượn tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho mượn

giao tài sản cho bên mượn để sử dụng trong một thời hạn mà không phải trả tiền, còn bên mượn phải trả lại tài sản đó khi hết thời hạn mượn hoặc mục đích mượn đã đạt được”.

Căn cứ quy định trên và sự thừa nhận của bà H1 về việc căn nhà tranh chấp do bà H xây dựng, mục đích bà H xây dựng để cho thuê, bà H1 xin bà H về ở, mỗi tháng bà H1 phụ bà H 200.000 đồng tiền xây dựng nhà và thừa nhận còn nợ tiền xây dựng từ đầu năm 2019 đến nay, Tòa có đủ căn cứ xác định giao dịch về nhà ở giữa bà H và bà H1 là hình thức của hợp đồng thuê nhà được quy định tại Điều 489 Bộ luật Dân sự năm 1995. Thời điểm này, pháp luật quy định các bên ký kết hợp đồng thuê nhà phải lập thành văn bản, nếu thuê trên 06 tháng phải công chứng hoặc chứng thực. Bà H1, bà H giao dịch với nhau bằng lời nói nên việc thuê nhà ở giữa hai bên bị vô hiệu về mặt hình thức ngay từ thời điểm xác lập giao dịch được quy định tại Điều 131, 133, 136 Bộ luật Dân sự năm 1995. Hiện nay, bà H1 vẫn tiếp tục ở trong căn nhà của bà H, hai bên vẫn không ký kết hợp đồng thuê nhà. Thời điểm này, Bộ luật Dân sự 2015 và Luật nhà ở 2014 đang có hiệu lực thi hành và có quy định: “Hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản” (Điều 121 Luật Nhà ở năm 2014). Như vậy, tại thời điểm hiện tại thì giao dịch về nhà ở giữa bà H và bà H1 cũng bị vô hiệu về mặt hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do giao dịch bị vô hiệu, theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Bà H1 thừa nhận căn nhà do bà H xây dựng, là tài sản của bà H và không có tranh chấp gì đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 36, diện tích 77,5 m², tọa lạc tại khu phố 3, phường T, thành phố M, tỉnh Bình Dương đã được UBND thị xã M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 428632, sổ vào sổ H13157 ngày 09/6/2006 cho bà H. Do đó, Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, tuyên bố giao dịch về thuê nhà ở giữa bà H và bà H1 vô hiệu, buộc bà H1, ông H, bà T trả lại căn nhà có diện tích 47,2 m² kết cấu vách tường gạch, mái tôn, nền gạch bông và xi măng, cửa chính bằng sắt, gắn liền với thửa đất có diện tích 77,5 m² nêu trên.

Đối với số tiền 30.000.000 đồng là chi phí ông H bỏ ra để sửa chữa căn nhà, do ông H không làm đơn yêu cầu độc lập và giao nộp chứng cứ tranh chấp số tiền trên nên Tòa không xem xét, giải quyết chi phí trên cho ông H.

Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy ý kiến phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên có căn cứ nên Tòa chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: Tổng số tiền 3.075.000 đồng. Bà H1 phải chịu theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà H đã nộp tạm ứng số tiền trên, bà H1 có trách nhiệm trả lại số tiền trên cho bà H.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H1 không phải chịu do thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các 147, 157, 165, 235, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các điều 131, 133, 136 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 119, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 121 Luật Nhà ở năm 2014;
- Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Huỳnh H đối với bị đơn bà Phan Thị Huỳnh H1 về việc tranh chấp giao dịch về thuê nhà ở.

Tuyên bố giao dịch về thuê nhà ở giữa bà H và bà H1 vô hiệu.

Buộc bà H1, ông H, bà T trả lại căn nhà có diện tích 47,2 m² kết cấu vách tường gạch, mái tôn, nền gạch bông và xi măng, cửa chính bằng sắt, gắn liền với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 36, diện tích 77,5 m², tọa lạc tại Khu phố 3, phường T, thành phố M, tỉnh Bình Dương đã được UBND thị xã M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 428632, sổ vào sổ H13157 cho bà Phan Thị Huỳnh H ngày 09/6/2006.

Trường hợp nếu có chứng cứ bà H1 có thể khởi kiện tranh chấp tài sản chung, tranh chấp quyền sử dụng thửa đất số 124 nêu trên; ông H có thể khởi kiện tranh chấp về chi phí sửa chữa căn nhà nêu trên đối với bà H bằng một vụ án khác.

2. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền 3.075.000đ (ba triệu không trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Bà H đã nộp tạm ứng số tiền trên, bà H1 có trách nhiệm trả lại số tiền trên cho bà H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H1 không phải nộp do thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn án phí.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Viện Kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

5. 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 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:

- VKSND TP. M;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP

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

Trần Thanh Bình