

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 54/2025/DS-PT.

Ngày: 29/4/2025

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê
nhà ở

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Phượng.

Các Thẩm phán: Ông Đinh Tấn Long.

Bà Lê Thị Anh Đào.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mẫn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 141/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 03/2025/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Võ Công C, sinh năm: 1979; địa chỉ: Khối phố E, thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

- Bị đơn: Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Minh C1, chức vụ: Chủ tịch UBND thị trấn N.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Anh T, chức vụ: Phó chủ tịch UBND thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Ngô Thanh T1 – Luật sư của Văn phòng L1 - Đoàn luật sư tỉnh Q. Có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh M, sinh năm 1968.

2. Bà Trần Thị C2.

3. Ông Huỳnh Phát .

4. Bà Huỳnh Thị Kim T2.

5. Bà Huỳnh Thị Thanh T3.

6. Bà Nguyễn Thị L.

7. Ông Trần Đăng T4.

8. Ông Hồ Anh T5.

Cùng địa chỉ: Khối phố B, thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam. (Tất cả người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt).

- Người kháng cáo: bị đơn Ủy ban nhân dân thị trấn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/02/2022, ông C và đại diện UBND thị trấn N (ông Lê Anh T đại diện) đã ký kết hợp đồng cho thuê căn nhà 3 tầng của ông tại khối phố C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam, thời hạn thuê là 01 năm, giá tiền thuê là 7.000.000 đồng/tháng, ngoài ra hợp đồng thuê nhà còn thỏa thuận các điều khoản khác. Sau đó, UBND thị trấn bố trí cho hộ ông Huỳnh M ở. Sau khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng, UBND thị trấn N vẫn không bàn giao nhà lại cho ông. Do đó, ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng thuê nhà đã được ký kết vào ngày 28/02/2022 giữa ông Võ Công C và Ủy ban nhân dân thị trấn N chấm dứt. Buộc Ủy ban nhân dân thị trấn N phải trả tiền thuê nhà 15.000.000 đồng/tháng từ ngày 01/7/2023 đến ngày 30/9/2024 là 225.000.000 đồng.

Phía bị đơn trình bày:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trước đây, UBND thị trấn N đã thuê nhà cho ông Huỳnh M ở tạm với thời hạn một năm theo sự chỉ đạo của Ban cưỡng chế thu hồi đất thuộc UBND huyện N. Nay thời hạn thuê nhà đã hết nhưng hộ ông Huỳnh M không trả lại nhà cho ông Võ Công C, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật và đưa UBND huyện N và Ban cưỡng chế thu hồi đất thuộc UBND huyện N tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến gửi cho Tòa án để xem xét.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ vào Điều 30, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 422, 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án ngày 30/12/2016. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Công C về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở*” với bị đơn Ủy ban nhân dân thị trấn N. Hợp đồng thuê nhà lập ngày 28/02/2022 giữa ông Võ Công C và Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam chấm dứt từ ngày 28/02/2023. Buộc Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam phải trả số tiền thuê nhà ông Võ Công C tính đến ngày 30/9/2024 là 105.000.000 đồng. Buộc Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam phải giao lại tài sản là ngôi nhà 3 tầng tại khối phố C, thị trấn N theo Hợp đồng ngày 28/02/2022 giữa UBND thị trấn N với ông Võ Công C cho ông Võ Công C. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2024, bị đơn Ủy ban nhân dân thị trấn N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là Ủy ban nhân dân thị trấn N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn Ủy ban nhân dân thị trấn N thì thấy:

[2.1]. Về thủ tục tố tụng: Việc kháng cáo của bị đơn Ủy ban nhân dân thị trấn N được thụ lý đúng điều kiện, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên kháng cáo là hợp pháp.

Ngôi nhà là đối tượng của hợp đồng thuê nhà hiện nay có các ông bà M, C2, P, T3, T2, L, T4, T đang sinh sống. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ đưa ông M vào tham gia tố tụng, những người còn lại là vợ và các con của ông M không được đưa vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Tòa án cấp phúc thẩm đã bổ sung các ông bà vào tham gia tố tụng. Các ông bà C2, P, T3, T2, L, T4, T (là vợ và các con ruột, dâu, rể của ông M) biết được việc nguyên đơn khởi kiện nhưng không gợi ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xin vắng mặt.

Đối với đề nghị của bị đơn về việc đưa Ủy ban nhân dân huyện N và Ban cưỡng chế thu hồi đất thuộc Ủy ban nhân dân huyện N tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không có căn cứ bởi lẽ: UBND huyện N và Ban cưỡng chế thu hồi đất thuộc Ủy ban nhân dân huyện N không tham gia ký kết hợp đồng thuê nhà, không quản lý sử dụng tài sản thuê. Việc UBND thị trấn N cho rằng việc thuê nhà là do sự chỉ đạo của UBND huyện, Hội đồng xét xử xét thấy đây là quan hệ hành chính giữa cấp trên với cấp dưới, hợp đồng thuê nhà ở do Ủy ban nhân dân thị trấn N T6 trực tiếp ký kết với ông C nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện N, Ban cưỡng chế thu hồi đất tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng quy định.

[2.2] Về nội dung vụ án:

Hợp đồng thuê nhà ngày 28/02/2022 giữa ông Võ Công C và Ủy ban nhân dân thị trấn N, Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng thuê nhà được ký kết trên cơ sở tự nguyện giữa cá nhân với pháp nhân, đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117 Bộ luật Dân sự. Theo hợp đồng, thời hạn thuê là từ ngày

28/02/2022 đến ngày 28/02/2023. Sau khi hết thời hạn thuê nhà, hai bên tham gia giao dịch không có thỏa thuận gia hạn hợp đồng thuê nhà. Như vậy, kể từ ngày 01/3/2023 hợp đồng thuê nhà giữa ông C và đại diện UBND thị trấn N chấm dứt theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Luật nhà ở năm 2014. Sau khi hết thời hạn thuê nhà, bên thuê không giao trả tài sản thuê lại cho bên cho thuê, không trả tiền thuê nhà đối với thời gian chậm giao trả nhà nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chấm hợp đồng thuê nhà, giao trả lại tài sản thuê, trả tiền thuê nhà còn thiếu là có căn cứ.

Đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà: Theo thỏa thuận tại hợp đồng, giá thuê là 7.000.000 đồng/tháng. Sau khi hết thời hạn thuê nhà, UBND thị trấn N đã trả thêm tiền thuê 4 tháng (28.000.000 đồng). Từ thời điểm tháng 01/7/2023 đến thời điểm xét xử sơ thẩm, UBND thị trấn N chưa bàn giao nhà và chưa trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn nên có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà theo giá đã thỏa thuận trong hợp đồng.

[2.3] Đối với yêu cầu bàn giao lại tài sản cho nguyên đơn: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, hợp đồng chấm dứt nên buộc bị đơn Ủy ban nhân dân thị trấn N phải bàn giao lại tài sản là ngôi nhà 3 tầng tại khối phố C, thị trấn N theo Hợp đồng ngày 28/02/2022 của UBND thị trấn N với ông Võ Công C cho nguyên đơn là đúng với quy định tại Điều 482 Bộ luật Dân sự. Ủy ban nhân dân thị trấn N cho rằng nghĩa vụ bàn giao nhà lại cho ông C là của ông M và vợ, con ông M có nghĩa vụ thực hiện. Tuy nhiên tại Điều 8, mục 8.2 của Hợp đồng cũng đã nêu rõ nghĩa vụ của bên thuê: Trả lại diện tích thuê cho bên A khi hết thời hạn thuê hoặc chấm dứt hợp đồng. Hiện nay ngôi nhà do các ông bà Một, Chánh, P, T3, T2, L, T4, T đang quản lý sử dụng. Việc các ông bà sử dụng ngôi nhà này là do Ủy ban nhân dân thị trấn N bố trí, không nằm trong thỏa thuận của hợp đồng thuê nhà. Do đó Ủy ban nhân dân thị trấn N phải có nghĩa vụ bàn giao nhà cho ông C khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Từ những nhận định trên, HĐXX cấp phúc thẩm nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông C là có căn cứ, đúng pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo như đề nghị của Kiểm sát viên.

Đối với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Về việc áp dụng pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng quy định của Bộ luật dân sự về hợp đồng thuê tài sản để giải quyết vụ việc mà không áp dụng Luật nhà ở là thiếu sót cần phải hủy bản án sơ thẩm, tuy nhiên việc áp dụng pháp luật này không làm thay đổi bản chất của vụ án do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng thêm quy định của Luật nhà ở để giải quyết, không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm như quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền thuê nhà 15.000.000 đ/1 tháng nhưng HĐXX chỉ chấp nhận số tiền như đã thỏa thuận trong hợp đồng nhưng lại không bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông C đối với số tiền thuê nhà tăng thêm là 8.000.000 đồng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đối với nội dung này đã được HĐXX cấp sơ thẩm nhận định và chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông C nhưng thiếu sót không đề cập trong phần quyết định, xét đây chỉ là sai sót nhỏ, không làm thay đổi bản chất của tranh chấp. Do đó Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm điều chỉnh cho phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo nên bị đơn phải chịu án phí DS-PT theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn UBND thị trấn N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Núi Thành.

Căn cứ vào Điều 30, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 422, 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 13 Luật nhà ở, Điều 26 nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án ngày 30/12/2016, Xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Công C về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở*” với bị đơn Ủy ban nhân dân thị trấn N.

Hợp đồng thuê nhà lập ngày 28/02/2022 giữa ông Võ Công C và Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam chấm dứt từ ngày 28/02/2023.

Buộc Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam phải trả số tiền thuê nhà ông Võ Công C tính đến ngày 30/9/2024 là 105.000.000 đồng.

Buộc Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam phải giao lại tài sản là ngôi nhà 3 tầng tại khối phố C, thị trấn N theo Hợp đồng ngày 28/02/2022 cho ông Võ Công C.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc 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 án 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 năm 2015.

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công C3 về việc yêu cầu Ủy ban nhân dân thị trấn N phải trả số tiền thuê nhà tăng thêm là 8.000.000đ/1 tháng, thời gian từ ngày 01/7/2023 đến ngày 30/9/2024, thành tiền 120.000.000 đ (*một trăm hai mươi triệu đồng*).

2/ Về án phí:

Án phí DS-ST:

Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam phải chịu án phí sơ thẩm 5.250.000 đồng

Ông Võ Công C phải chịu 6.000.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu 0006455 ngày 28/02/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Núi Thành. Ông C còn phải nộp số tiền là 5.300.000 đồng.

Án phí DS-PT: Ủy ban nhân dân thị trấn N phải chịu 300.000 đ nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006817 ngày 15/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Núi Thành.

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện Núi Thành;
- Chi cục THADS huyện Núi Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Thị Minh Phượng