

Bản án số: **14/2018/TCDS - ST**

Ngày: 22/11/2018

V/v: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ YÊN BÁI, TỈNH YÊN BÁI**

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Hùng

2. Bà Nguyễn Ngọc Oanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Thái Quang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lê Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2018/TLST - TCDS, ngày 17 tháng 9 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2018/QĐXXST- TCDS ngày 10 tháng 10 năm 2018 và Thông báo mở lại phiên tòa số 41 ngày 05 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Đỗ Tiến T, sinh năm 1990

Địa chỉ: Số nhà 1228, tổ 62, phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Đỗ Thị Thu H, sinh năm 1985

Trú tại: Số nhà 1228, tổ 62, phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái; Có mặt.

2. Bị đơn: Anh Phùng Văn T1, sinh năm 1980

Địa chỉ: Tổ 51, phố T, phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phạm Ngọc P; sinh năm 1958; Vắng mặt.

- Bà Đỗ Thị C; sinh năm 1960; Vắng mặt.

Cùng trú tại: Tổ 75B, phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái;

- Chị Lê Thị Thu H1, sinh năm 1983

Trú tại: Tổ 51, phố T, phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái; Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 17/9/2018, bản tự khai và trong quá trình xét xử, nguyên đơn anh Đỗ Tiến T, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Đỗ Thị Thu H trình bày:

Ngày 21/8/2017, ông Phạm Ngọc P và bà Đỗ Thị C ký hợp đồng cho thuê nhà với chị Lê Thị Thu H1, với nội dung: Ông P và bà C là chủ sở hữu của căn nhà

xây ba tầng, số nhà 382, có một mặt tiền quay ra đường T mới, phía Công viên Yên Hòa. Ông P, bà C đồng ý cho chị H1 thuê toàn bộ tầng một ngôi nhà nói trên để dùng cho việc kinh doanh dịch vụ bán giải khát. Các bên đã thỏa thuận, thống nhất về các điều khoản của hợp đồng như thời hạn thuê, giá cả thuê, quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê và bên thuê, trường hợp các bên được đơn phương chấm dứt hợp đồng...

Cùng ngày, anh Phùng Văn T1 (là chồng cũ của chị Lê Thị Thu H1, do đã ly hôn) đặt vấn đề với chị H1, được thuê lại tầng 1 căn nhà của ông bà P, C mà chị H1 đã được ông, bà P, C đồng ý cho thuê. Sau khi trao đổi, đàm phán. Chị H1, ông bà P, C thống nhất, đồng ý cho anh T1 được thuê lại tầng 1 của căn nhà nói trên để sử dụng vào mục đích kinh doanh bán giải khát. Ông P, bà C đã ký Phụ lục Hợp đồng kinh tế về việc cho thuê nhà ngày 21/8/2017 với anh Phùng Văn T1. Theo nội dung của phụ lục Hợp đồng kinh tế, thì anh Phùng Văn T1 được tiếp tục kế thừa, thực hiện bản Hợp đồng kinh tế đã ký ngày 21/8/2017 giữa chị Lê Thị Thu H1, ông Phạm Ngọc P và bà Đỗ Thị C với toàn bộ các điều khoản đã ghi trong bản Hợp đồng.

Đến ngày 30 tháng 6 năm 2018, anh Phùng Văn T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cửa hàng với anh Đỗ Tiến T, với nội dung anh T1 chuyển nhượng quyền sử dụng cửa hàng là tầng 1 căn nhà số 382, cho anh T thực hiện việc kinh doanh, thời hạn sử dụng là 4 năm, với giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng. Cùng ngày, anh T đặt cọc trước cho anh Phùng Văn T1 số tiền là 50.000.000 đồng.

Tiếp đến ngày 10/7/2018, chị Đỗ Thị Thu H (chị gái anh T) đã giao tiếp cho anh T1 số tiền thuê nhà là 100.000.000đồng, số tiền còn lại 50.000.000đồng, anh T, chị H hẹn sẽ thanh toán nốt vào ngày 01/9/2018. Đồng Thời, các bên thống nhất, ngày 01/9/2018, anh T1 sẽ đưa anh T đến gặp ông P, bà C để giao tiền và cùng nhau thỏa thuận, thống nhất, ký Hợp đồng.

Tuy nhiên, đến ngày nêu trên, anh T1 không thực hiện đưa anh T đến nhà ông P, bà C để ký hợp đồng. Anh T yêu cầu anh T1 phải trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000đồng và tiền thuê nhà trả trước 100.000.000đồng nhưng anh T1 không trả. Sau đó, anh T1 tránh mặt, anh T không gặp được anh T1 để đòi tiền.

Ngày 17/9/2018, anh T ủy quyền cho chị Đỗ Thị Thu H khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, yêu cầu Anh Phùng Văn T1 phải hoàn trả cho anh số tiền đặt cọc là 50.000.000đồng và 100.000.000đồng tiền thuê nhà trả trước, tổng số tiền là 150.000.000đồng.

* Tại phiên tòa, bị đơn anh Phùng Văn T1 vắng mặt. Từ khi thụ lý vụ án, cho đến ngày xét xử sơ thẩm, Tòa án đã nhiều lần triệu tập, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng anh T1 cố tình lẩn tránh, vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc tại Tòa án mà không có lý do.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Phạm Ngọc P, bà Đỗ Thị C, chị Lê Thị Thu H1 vắng mặt tại phiên tòa.

Ông P, bà C có đơn đề nghị được từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án, với lý do ông bà không biết, và không liên quan đến việc anh Phùng Văn T1 tự ý cho anh T thuê nhà, việc anh T1 cho anh T thuê nhà không được sự đồng ý của ông bà.

Quá trình giải quyết vụ án, chị Lê Thị Thu H1 vắng mặt tại địa phương, Tòa án đã tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái phát biểu ý kiến:

+ *Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng dân sự; quyền và nghĩa vụ của các đương sự được đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.*

+ *Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 150.000.000đồng. Buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.*

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Anh Đỗ Tiến T khởi kiện yêu cầu anh Phùng Văn T1 hoàn trả số tiền 150.000.000đồng, phát sinh trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng cửa hàng ngày 30/6/2018. Tòa án xét thấy mặc dù tên gọi của văn bản là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cửa hàng”, nhưng tại các Điều 1, 2 của Hợp đồng lại ghi: “giá thuê nhà là 6.000.000đồng, thời hạn thuê nhà, thông tin về bên cho thuê nhà...”. Tại Điều 5 có ghi: “Bên A cam kết chịu trách nhiệm về Hợp đồng thuê nhà quy định tại Điều 1 của văn bản này....”. Qua đó cho thấy, mặc dù tên văn bản là Hợp đồng chuyển nhượng cửa hàng, nhưng về bản chất, văn bản này có nội dung là Hợp đồng cho thuê nhà. Căn cứ khoản 3 Điều 26 BLTTDS Tòa án xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp “Giao dịch dân sự, hợp đồng”. Bị đơn anh Phùng Văn T1 có hộ khẩu thường trú tại tổ 51, phường Nguyễn Thái Học, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái. Căn cứ khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 BLTTDS, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái.

Tại phiên tòa, bị đơn anh Phùng Văn T1; những người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Ngọc P, bà Đỗ Thị C, chị Lê Thị Thu H1 vắng mặt. *Căn cứ*

điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật TTDS 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] *Về yêu cầu của nguyên đơn:* Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp, và Tòa án đã thu thập có đủ căn cứ xác định: Ngày 30 tháng 6 năm 2018, anh Đỗ Tiến T và anh Phùng Văn T1 ký hợp đồng cho thuê tầng 1 căn nhà số 382, tại địa chỉ tổ 75B, phường N, thành phố Y. Thời hạn thuê 4 năm, giá thuê 200.000.000đồng. Trong văn bản này có chữ ký của các bên, bên cho thuê (anh T1) và bên thuê (anh T).

Tại mặt sau của trang thứ 3 của Hợp đồng chuyển nhượng, có chữ viết và chữ ký xác nhận của anh Phùng Văn T1, về việc ngày 30/6/2018, anh T1 đã nhận của anh T số tiền đặt cọc là 50.000.000đồng; ngày 10 tháng 7 năm 2018, anh T1 nhận tiếp của chị Đỗ Thị Thu H số tiền thuê nhà trả trước là 100.000.000đồng. Như vậy, lời khai của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về số tiền họ đã đưa cho anh T1 150.000.000 đồng là đúng.

[2.1] Về nội dung Hợp đồng: Tại khoản 1 Điều 4 của hợp đồng có ghi “ *Xác nhận của Chủ sở hữu nhà về hợp đồng chuyển nhượng của hàng là bộ phận không tách rời của Hợp đồng chuyển nhượng này và là cơ sở xác định bên A hoàn thành hợp đồng thuê nhà*”. Tại khoản 2 Điều 4 Hợp đồng có ghi: “ *Kể từ thời điểm được Chủ sở hữu nhà xác nhận về Hợp đồng chuyển nhượng của hàng thì: Bên A chấm dứt toàn bộ quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng thuê nhà; Bên B phát sinh toàn bộ quyền và nghĩa vụ của bên thuê nhà trong hợp đồng thuê nhà*”.

Như vậy, trong Hợp đồng thuê nhà không có chữ ký xác nhận, của chủ sở hữu căn nhà là ông Phạm Ngọc P và bà Đỗ Thị C. Mặt khác trong đơn đề nghị của ông P, bà C gửi Tòa án, có nêu ý kiến “ông, bà không biết và không liên quan đến việc anh T1 tự ý cho anh T thuê nhà”. Nên Văn bản thỏa thuận này giữa anh T và anh T1 không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên trong Hợp đồng.

Mặt khác, tại các văn bản Hợp đồng kinh tế, phụ lục Hợp đồng kinh tế ký ngày 21/8/2018 giữa ông P, bà C với chị H1, anh T1 về việc thuê nhà, không có điều khoản nào quy định về việc bên thuê nhà (anh T1) có quyền chuyển nhượng nhà ở đang thuê, hoặc cho bên thứ ba thuê lại. Do đó, việc anh T1 tự ý cho anh T thuê lại tầng 1 căn nhà số 382, tổ 75B, phường N, thành phố Y, là vi phạm các điều khoản quy định trong Hợp đồng và phụ lục hợp đồng đã ký.

[2.2] Theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Luật nhà ở 2014 có quy định về điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở như sau:

1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở phải có điều kiện sau đây:

a) Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người được chủ sở hữu cho phép, ủy quyền để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về dân sự; trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải là người đã mua nhà ở của chủ đầu tư hoặc người đã nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở;

.....

Căn cứ sự thỏa thuận giữa các bên và các quy định pháp luật về giao dịch nhà ở, anh Phùng Văn T1 không phải là chủ sở hữu nhà ở và cũng không được chủ sở hữu nhà ở là ông Phạm Ngọc P và bà Đỗ Thị C, cho phép, ủy quyền để thực hiện giao dịch về nhà ở với anh Đỗ Tiến T. Nên Hợp đồng cho thuê nhà giữa anh Phùng Văn T1 và anh Đỗ Tiến T ngày 30 tháng 6 năm 2018 ngoài việc vi phạm các điều khoản quy định trong Hợp đồng và phụ lục hợp đồng đã ký ngày 21/8/2018 còn vi phạm quy định pháp luật về nhà ở, nên bị vô hiệu ngay từ khi xác lập.

Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

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”.

Từ những căn cứ nêu trên, có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc anh Phùng Văn T1 phải hoàn trả cho anh Đỗ Tiến T số tiền đặt cọc thuê nhà là 50.000.000đồng; số tiền thuê nhà trả trước 100.000.000đồng. Tổng số tiền anh T1 phải thanh toán cho anh T là 150.000.000đồng.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên anh T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn, anh Phùng Văn T1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; các Điều 271; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 117; 118; 119; 121 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ vào các Điều 117, 122; 123; 131; 357; 468 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ – UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng cho thuê nhà ngày 30/6/2018 giữa anh Phùng Văn T1 và anh Đỗ Tiến T về việc cho thuê tầng 1, căn nhà số 382, tại địa chỉ Tổ 75B, phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái vô hiệu.

Buộc anh Phùng Văn T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Đỗ Tiến T số tiền là 150.000.000 đồng. (Trong đó 50.000.000 đồng là tiền đặt cọc thuê nhà; 100.000.000 đồng là tiền thuê nhà trả trước).

Kể từ ngày anh T có đơn yêu cầu thi hành án mà anh T1 chưa thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chưa thi hành án

2. Về án phí: Anh Phùng Văn T1 phải chịu 7.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm

Anh Đỗ Tiến T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.750.000 đồng theo biên lai số 0000754 ngày 17/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Yên Bái.

Các đương sự khác không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Án xử công khai sơ thẩm, Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật 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

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh;
- Các đương sự;
- VKS thành phố;
- Chi cục THADS thành phố;
- Lưu hồ sơ, TA.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thủy