

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG BÚK
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 32/2019/DSST

Ngày: 28/11/2019

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê
nhà

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Văn Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Quang Chinh;

2. Ông Vũ Công Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Văn Chinh - Thư ký Tòa án Toà án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Y Đum KPă - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 104/2018/TLST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2018 về việc *Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2018/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2019/QĐST-DS ngày 12 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Phan Thanh L.

Địa chỉ: Thôn Nam T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

2. Bị đơn: Chị H L1 Niê.

Địa chỉ: Thôn E, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà H K Niê.

Địa chỉ: Thôn E, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị H.

Địa chỉ: Thôn Nam T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt (chị H ủy quyền cho anh Phan Thanh L tham gia tố tụng, văn bản ủy quyền ngày 03/01/2019).

- Vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Đ.

Địa chỉ: Thôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt (ông M, bà Đ có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người phiên dịch cho bà H K Niê: Ông Y M1 Niê - Đội phó Đội công tác 253 xã Cư Pong.

Địa chỉ: Buôn E, xã C1, huyện K, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/8/2018, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Thanh L trình bày:

Sau khi anh L nhận chuyển nhượng từ chị H L1 Niê thửa đất số 43, tờ bản đồ số 79, diện tích 3028,6m², được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 719722, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 17690, tọa lạc tại thôn E, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (theo trích lục mới là thửa số 128, tờ bản đồ số 79, diện tích là 2.719,2m²). Anh L nhận chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên, theo trích lục là thửa đất số 128, tờ bản đồ số 79, có tổng diện tích là 2.719,3m² và diện tích này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh L, chị H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 382050, sau đó anh L đã tách thửa đất số 128 ra làm 03 thửa khác gồm thửa đất số 130, 131, 132, tờ bản đồ số 79, đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh L, chị H. Sau đó anh L, chị H đã chuyển nhượng lại cho ông M, bà Đ thửa đất số 131, tờ bản đồ số 79, diện tích 979,6m², việc chuyển nhượng đã hoàn thành và ông M, bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 131.

Ngày 28/6/2018 anh L cho chị H L1 Niê thuê căn nhà cấp 4, nền láng xi măng, mái lợp tôn, có tổng diện tích là 250m², thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 79, diện tích 1008,2m², được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 304863, cấp ngày 20/6/2018 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là anh Phan Thanh L và chị Nguyễn Thị H, đất có vị trí: Phía đông giáp đường bê tông; phía tây giáp đất bà H H2 Niê; phía nam giáp đường đất; phía bắc giáp đất anh L, chị H đã chuyển nhượng cho ông M, bà Đ (thửa đất số 131, tờ bản đồ số 79).

Để tạo điều kiện cho chị H L1 Niê tìm nơi ở mới nên anh L và chị H L1 Niê ký hợp đồng thuê nhà ở, với nội dung là anh L cho chị H L1 Niê thuê nhà ở nêu trên với thời hạn là 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, không thỏa thuận về tiền thuê nhà, anh L cũng không yêu cầu chị H L1 Niê phải trả tiền thuê trong thời gian thuê, không mô tả, đặc điểm, diện tích, kết cấu nhà, hợp đồng không công chứng, chứng thực. Hợp đồng thuê nhà ở ngày 28/6/2018 không thể hiện nhưng thực tế anh L cho chị H L1 Niê thuê lại toàn bộ căn nhà và các công trình phụ khác nằm trên thửa đất số 132, tờ bản đồ số 79, sau khi ký hợp đồng thuê nhà thì chị H L1 Niê đã tiếp tục quản lý và sử dụng nhà trong thời gian thuê, khi hết hạn cho thuê thì anh L đã nhiều lần thông báo bằng miệng, yêu cầu chị H L1 Niê giao nhà nhưng chị H L1 Niê vẫn không thực hiện, anh L có nhiều lần đến nhà tìm gặp chị H L1 Niê nhưng chị H L1 Niê luôn trốn tránh nên anh L khởi kiện yêu cầu chị H L1 Niê phải trả lại nhà cho thuê theo hiện trạng thực tế.

Về người cùng sống với chị H L1 Niê tại nhà cho thuê: Khi ký hợp đồng thì anh L biết chỉ có chị H L1 Niê sinh sống tại nhà cho thuê nhưng khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì anh L mới biết là có bà H K Niê là mẹ chị H L1 Niê cùng sinh sống tại nhà cho thuê, bà H K Niê cũng không đồng ý giao trả nhà nên việc chị H L1 Niê không báo cho anh L biết có bà H K cùng sinh sống với chị H L1 Niê là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh L nên anh L yêu cầu bà H K Niê phải rời khỏi nhà để trả nhà cho anh L.

Khi lập hợp đồng thuê nhà, do thiếu hiểu biết pháp luật nên hai bên không ghi rõ diện tích, đặc điểm của nhà cho thuê, sau khi có kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và tại phiên tòa anh L yêu cầu chị H L1 Niê và bà H K Niê phải trả cho anh L toàn bộ nhà ở trên thửa đất số 132, tờ bản đồ số 79 và trong đó có một phần diện tích nhà bếp, nhà phụ nằm trên thửa đất số 131, tờ bản đồ số 79 đã chuyển nhượng cho ông M, bà Đ, tọa lạc tại thôn E, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk để đảm bảo giá trị sử dụng, việc sau khi được giao nhà thì anh L sẽ tự thỏa thuận giải quyết với ông M, bà Đ liên quan đến phần diện tích nhà bếp, nhà phụ nằm trên đất ông M, bà Đ. Theo đơn khởi kiện thì anh L yêu cầu trả nhà có tổng diện tích là 250m² nhưng tại phiên tòa anh L yêu cầu trả nhà cho thuê theo hiện trạng thực tế đã được xem xét, thẩm định tại chỗ.

Nhà cho thuê yêu cầu trả lại có đặc điểm cụ thể: Nhà chính có diện tích 110,1m²; Nhà bếp diện tích là 25,74m² bao gồm diện tích 18,7m² nằm trên thửa đất số 131, tờ bản đồ số 79; nhà phụ có diện tích là 33,81m² bao gồm diện tích 7,5m² m nằm trên thửa đất số 131, tờ bản đồ số 79 của ông M, bà Đ. Tổng diện tích nhà ở, nhà bếp và nhà phụ là 169,65m².

Về các công trình phụ khác gồm: 01 nhà tắm, diện tích 6,51m²; 01 bể nước có thể tích 5,04m³ (không sử dụng); 01 bồn nước Inox, thể tích 1.000 lít + chân sắt cao 0,5m (đặt trên bể nước); 01 chuồng heo có diện tích 7,04m²; 01 giếng nước, 01 bơm Kama; 01 chuồng gà (hư hỏng, không sử dụng) nằm hoàn toàn trên thửa đất số 131, tờ bản đồ số 79 của ông M, bà Đ anh L không yêu cầu giải quyết. Đối với sân có diện tích 138,3m² không phải nhà ở, có cổng sắt nằm trên đất anh L, anh L không yêu cầu giải quyết.

Anh L xác định nhà cho thuê không bị hư hại vẫn giữ nguyên hiện trạng như khi cho thuê nên không yêu cầu chị H L1 Niê phải bồi thường.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Anh L đồng ý tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 700.000 đồng, không yêu cầu chị H L1 Niê phải hoàn trả lại số tiền này.

Đối với bị đơn chị H L1 Niê: Quá trình giải quyết vụ án, chị H L1 Niê không hợp tác, không đến Tòa án làm việc mặc dù đã được cấp, tổng đạt, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng như thông báo về việc thụ lý vụ án, giấy triệu tập đương sự, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, chị H L1 Niê vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ 2 nên không ghi nhận được ý kiến của chị H L1 Niê.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bà H K Niê là anh Lê Xuân Anh P trình bày ý kiến thể hiện tại bản tự khai không ghi ngày, tháng, ghi năm 2019 gửi kèm Đơn từ chối ủy quyền ngày 17/8/2019:

Vợ chồng ông Y P Mlô và bà H K Niê là chủ sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất có diện tích 3.630m², thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 05 tại Buôn E, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 036153 ngày 07/7/1999, mang tên hộ ông Y P Mlô. Năm 2006 theo chương trình 132, 134 của Chính phủ, hộ ông Y P Mlô chuyển nhượng 599m² thuộc thửa đất nói trên cho ông Y B Mlô, các bên giao đất, nhận tiền nhưng chưa thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên, đổi chủ,

phần diện tích còn lại là 3.031m² hộ ông Y P Mlô tiếp tục sử dụng. Ngày 21/7/2012 ông Y P Mlô qua đời các đồng thừa kế của ông Y P gồm vợ là bà H K Niê, các con là anh Y Bh Niê, Y V Niê, Y Ph Niê và chị H L1 Niê chưa phân chia di sản thừa kế của ông Y P để lại là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nói trên, mà tạm thời giao cho bà H K Niê và chị H L1 Niê quản lý, sử dụng.

Quá trình quản lý, sử dụng, bà H K Niê giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 036153 cho chị H L1 Niê cất giữ, cuối năm 2018, khi cán bộ Tòa án nhân dân huyện Krông Búk đến nhà xem xét, thẩm định tại chỗ lúc này bà H K Niê mới biết trước đó chị H L1 Niê đã tự ý đi kê khai biến động đất, chuyển toàn bộ tài sản chung của hộ gia đình thành tài sản riêng của chị H L1, tách thửa cho hộ ông Y B Mlô và chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại cho anh Phan Thanh L, chị Nguyễn Thị H.

Bà H K Niê, anh Y Bh Niê, Y V Niê, Y Ph Niê hoàn toàn không biết, không ký bất kỳ văn bản nào liên quan đến việc phân chia di sản của ông Y P Mlô cũng như tài sản chung của gia đình, khi tra hỏi thì chị H L1 Niê cho bà H K Niê biết là sau khi hợp pháp hóa quyền sử dụng đất mang tên mình, do có nhu cầu vay vốn nên chị H L1 Niê hỏi vay tiền ông L, ông L yêu cầu chị H L1 phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin thì mới cho vay, khi nào trả nợ xong thì ông L sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho chị H L1. Tin lời ông L nên chị H L1 Niê đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L với giá là 20.000.000 đồng (thấp hơn giá trị thực của tài sản, trước đó quyền sử dụng đất được thế chấp tại tổ chức tín dụng để vay 300.000.000 đồng) và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L. Tuy nhiên, ngay sau khi cho vay ông L, bà H đã âm thầm thực hiện thủ tục “sang tên, đổi chủ” mang tên mình, đến hạn do không có khả năng trả nợ cho ông L nên ông L tìm gặp chị H L1 và cho biết quyền sử dụng đất đã mang tên vợ chồng ông L nếu chị H L1 Niê muốn khất nợ phải ký vào giấy cho thuê nhà ở do ông L lập sẵn thì mới gia hạn trả nợ, nếu không ông L sẽ kiện đòi nhà, đất và trước áp lực đó chị H L1 Niê đã ký vào hợp đồng thuê nhà ở do ông L Lập.

Bà H K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà H, đề nghị Tòa án đưa anh Y Bh Niê, Y V Niê, Y Ph Niê cùng trú tại Buôn E, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp của văn bản thỏa thuận phân chia di sản của ông Y P Mlô vì chữ ký trên văn bản không phải là chữ ký của bà H K Niê, anh Y Bh Niê, Y V Niê, Y Ph Niê. Từ đó xem xét đến tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phan Thanh L, bà Nguyễn Thị H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H K Niê quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản làm việc ngày 20/8/2019, biên bản lấy lời khai ngày 21/8/2019, đã trình bày:

Bà H K đã sinh sống tại căn nhà hiện nay chị H L1 Niê thuê lại của anh L từ khoảng năm 1998. Bà H K hoàn toàn không biết, không liên quan đến việc chị H L1 Niê bán toàn bộ đất và nhà ở trên đất của gia đình tại thôn E, xã P, huyện K cho anh L, chị H, không biết việc chị H L1 Niê sau khi bán nhà đất đã ký hợp đồng thuê lại nhà ở, cũng không được chị H L1 thông báo, gia đình trong quá trình sử dụng đất đã giao cho H L1 Niê quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất tại thôn E, xã P, huyện K (thửa đất có nhà ở

mà anh L cho H L1 Niê thuê lại) nên mọi việc đều do chị H L1 thực hiện, bà H K Niê không có yêu cầu độc lập, bà cũng đề nghị không đưa các con là Y Bh Niê, Y V Niê, Y Ph Niê vào tham gia giải quyết vì các con trai đã đi lấy vợ từ lâu, bà H K Niê đề nghị Tòa án xem xét giải quyết cho bà được ở lại căn nhà chị H L1 Niê đã thuê lại của anh L vì hoàn cảnh khó khăn, không có nơi ở mới, bà H K Niê cũng không có tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H (vợ anh Phan Thanh L) tại bản tự khai ngày 02/01/2019, trình bày:

Ngày 28/6/2018 vợ chồng có cho chị H L1 Niê thuê 01 căn nhà cấp 4, nền láng xi măng, mái lợp tôn, có tổng diện tích 250m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 304863, thửa đất số 132, tờ bản đồ số 79, diện tích 1008,2m² do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/6/2018, hai bên có lập hợp đồng thuê nhà, thời hạn thuê là 01 tháng, đến nay đã hết hạn thuê nhà nhưng chị H L1 Niê vẫn cố tình không trả nhà cho gia đình chị, vì vậy chị H đề nghị Tòa án giải quyết buộc chị H L1 Niê phải trả căn nhà đã thuê cho gia đình chị.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M quá trình giải quyết vụ án đã trình bày:

Ông M và vợ là bà Lê Thị Đ có nhận chuyển nhượng thửa đất số 131, tờ bản đồ số 79, diện tích 979,6m² tại thôn E, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk từ vợ chồng anh L, chị H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2018, việc chuyển nhượng đã hoàn thành và ông M, bà Đ đã được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 304864 đối với thửa đất nêu trên vào ngày 20/6/2018. Ông M xác định chỉ mua đất chứ không bao gồm tài sản trên đất như nhà cửa, các công trình phụ, cây trồng trên đất, qua xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án thì xác định có một phần diện tích nhà bếp, nhà phụ, chuồng heo, chuồng gà (hư hỏng không sử dụng), giếng nước, máy bơm kama, bể nước và bồn nước Inox gắn trên bể nước, nhà tắm do chị H L1 sử dụng nằm trên phần đất ông M đã mua từ anh L, chị H nên ông M xác định chỉ mua đất không bao gồm tài sản trên đất, ông M cũng không biết ông L cho chị H L1 Niê thuê lại nhà bao gồm một phần diện tích nhà bếp, nhà phụ, các công trình phụ khác thực tế nằm trên đất của ông M nên ông M không có yêu cầu độc lập, mặc dù đã được giải thích quyền và nghĩa vụ của mình và không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì khác, ông M sẽ tự thỏa thuận với anh L, chị H để giải quyết khi có nhu cầu sử dụng đất, đề nghị Tòa án giải quyết giao phần nhà bếp, nhà phụ nằm trên đất của vợ chồng ông M cho anh L, khi có nhu cầu sử dụng thì ông M và anh L sẽ tự thỏa thuận về việc yêu cầu anh L di dời phần nhà bếp, nhà phụ ra khỏi đất của vợ chồng ông M. Vì điều kiện công việc nên ông M từ chối tham gia tố tụng, xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ quá trình giải quyết vụ án đã trình bày:

Bà Lê Thị Đ xác định vợ chồng bà chỉ mua đất từ anh L, không bao gồm các tài sản trên đất như nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng, bà Đ không biết việc anh L cho chị H L1 Niê thuê lại nhà sau khi đã mua toàn bộ nhà, đất. Không biết có một phần diện tích nhà bếp, nhà phụ, các công trình phụ khác nằm trên đất đã nhận chuyển nhượng từ anh L. Bà

Đ không có yêu cầu độc lập, mặc dù đã được giải thích về quyền và nghĩa vụ của mình, đề nghị Tòa án xem xét giao nhà bếp, nhà phụ nằm trên đất của vợ chồng bà cho anh L, khi có nhu cầu sử dụng đất thì bà Đ sẽ tự thỏa thuận với anh L về việc yêu cầu anh L di dời phần nhà bếp, nhà phụ ra khỏi đất của vợ chồng bà.

Đại diện Viện kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký Tòa án và tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử đã tuân thủ, thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông M, bà Đ, chị H đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 71, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chị H L1 Niê, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H K Niê đã không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa chị H L1 Niê, bà H K Niê vắng mặt đến lần thứ 2, ông M, bà Đ có đơn xin xét xử vắng mặt nên việc xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về giải quyết nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả hỏi tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh L, buộc chị H L1 Niê, bà H K Niê phải trả lại toàn bộ nhà đã thuê của ông L theo hiện trạng là phù hợp.

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 vào kết quả hỏi tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án, quá trình giải quyết người tiến hành tố tụng đã tuân thủ và thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị H, ông M, bà Đ đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 71, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chị H L1 Niê, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà H K Niê đã không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa chị H L1 Niê, bà H K Niê vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ 2, ông M, bà Đ có đơn xin xét xử vắng mặt nên việc xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật có tranh chấp, thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Đây là vụ án *Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*, là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Xét yêu cầu trả nhà cho thuê của anh L, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về hợp đồng thuê nhà: Sau khi hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì tạo điều kiện cho chị H L1 Niê tìm nơi ở mới nên anh L đã cho chị H L1 Niê thuê lại toàn bộ căn nhà trên thửa đất số 132, tờ bản đồ số 79, tại thôn E, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Hai bên có ký hợp đồng thuê nhà vào ngày 28/6/2018, thời hạn thuê là 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, không thỏa thuận về giá thuê, không mô tả đặc điểm, diện tích cụ thể của nhà ở, không công chứng, chứng thực hợp đồng, không thỏa thuận giá thuê nhà, anh L cũng không yêu cầu chị H L1 Niê phải trả tiền thuê cho thời gian thuê, khi hết hạn hợp đồng anh L đã nhiều lần gặp gỡ trao đổi bằng miệng yêu cầu chị H L1 trả nhà nhưng chị H L1 Niê không đồng ý trả nhà. Anh L đã giao nộp bản chính hợp đồng thuê nhà ở ngày 28/6/2018, chị H L1 Niê không có ý kiến phản đối cũng không có văn bản trình bày ý kiến, không đến Tòa án làm việc mặc dù đã được Tòa án triệu tập, cấp, tổng đạt, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng. Như vậy, việc ký kết hợp đồng thuê nhà ngày 28/6/2018 là có thật, đã hết thời hạn cho thuê, việc anh L khởi kiện yêu cầu chị H L1 Niê phải trả nhà là có căn cứ chấp nhận.

Khi cho thuê anh L không biết việc có bà H K là mẹ chị H L1 cùng sinh sống tại nhà ở nêu trên, nay anh L yêu cầu bà H K cũng phải rời khỏi nhà để giao nhà cho anh L là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Về hiện trạng nhà cho thuê: Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/02/2019 thì nhà cho thuê nằm trên thửa đất số 132, tờ bản đồ số 79, trong đó có một phần nhà bếp, nhà phụ nằm trên thửa đất số 131, tờ bản đồ số 79 của ông M, bà Đ, tạo lạt tại Thôn E, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, gồm có:

- 01 nhà chính diện tích 110,1m²; nền láng xi măng, xung quanh xây tường bao cao 0,7m và thưng ván, mái lợp tôn, hiên nhà có hàng rào sắt dài 7,1m x cao 0,7m + 3,8m nằm trên thửa đất số 132;

- 01 nhà bếp diện tích là 25,74m², xung quanh thưng ván + tôn, kết cấu khung sắt + gỗ, nền xin măng, mái tôn, trong đó có 18,7m² nằm trên thửa đất số 131, tờ bản đồ số 79, của ông M, bà Đ, vị trí giáp phía bắc nhà chính.

- 01 nhà phụ mái che tôn ở liền kề bên cạnh nhà chính và nhà bếp, có diện tích là 33,81m², nền láng xi măng, thưng tôn, mái tôn, cửa bằng tôn, trong đó có 7,5m² nằm trên thửa đất số 131 của ông M, bà Đ, vị trí giáp phía đông của nhà chính.

- Sân có tổng diện tích là 138,3m², nền láng xi măng, cánh cổng sắt, cột bê tông, nằm trên thửa đất số 132, tờ bản đồ số 79 của anh L.

Khi các bên ký hợp đồng thuê nhà không kiểm tra, đo đạc hiện trạng nhà nên không biết việc có một phần diện tích nhà bếp là 18,7m², diện tích nhà phụ 7,5m² nằm trên thửa đất số 131, tờ bản đồ số 79 mà anh L, chị H đã chuyển nhượng cho ông M, bà Đ. Nên anh L yêu cầu chị H L1 Niê, bà H K Niê phải giao trả nhà cho anh L bao gồm diện tích nhà bếp, nhà phụ nằm trên đất ông M, bà Đ để đảm bảo giá trị sử dụng của nhà ở và ông M, bà Đ cũng xác định chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không bao gồm nhà và các công trình, vật kiến trúc, cây trồng trên đất, không có yêu cầu độc lập và đồng ý giao phần nhà bếp, nhà phụ nằm trên đất của ông M, bà Đ cho anh L quản lý, khi nào có nhu cầu sử dụng đất sẽ tự thỏa thuận với anh L để anh L di

dời phần nhà bếp, nhà phụ ra khỏi phần đất của ông M, bà Đ là phù hợp thực tế nên cần chấp nhận.

- Về các công trình phụ khác gồm: 01 nhà tắm; 01 bể nước (không sử dụng); 01 bồn nước Inox đặt trên bể nước; 01 chuồng heo; 01 giếng nước, 01 bơm Kama; 01 chuồng gà (hư hỏng, không sử dụng) nằm hoàn toàn trên thửa đất số 131, tờ bản đồ số 79 của ông M, bà Đ anh L không yêu cầu giải quyết, ông M và bà Đ cũng không có yêu cầu giải quyết nên không xem xét. Ngoài ra đối với diện tích sân 138,3m², có cổng sắt, không phải nhà ở, nằm trên thửa đất của anh L, anh L cũng không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

[3.3] Về lời khai của anh P là đại diện theo ủy quyền của bà H K Niê là không có căn cứ xem xét bởi lẽ: Quá trình giải quyết vụ án anh P không làm bản tự khai hay văn bản trình bày ý kiến, vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng tại bản tự khai không ghi ngày, tháng, ghi năm 2019 gửi kèm theo *Đơn từ chối đại diện theo ủy quyền* ngày 17/8/2019 (sau thời điểm mở phiên họp) thì anh P yêu cầu Tòa án đưa các anh trai của chị H L1 Niê là anh Y Bh Niê, Y V Niê, Y Ph Niê vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì cho rằng bà H K Niê và các anh của chị H L1 không ký vào văn bản phân chia di sản thừa kế, không biết việc chị H L1 tự hợp thức hóa quyền sử dụng đất mang tên chị H L1 Niê, không biết việc chị H L1 Niê chuyển nhượng đất cho anh L, chị H, đồng thời đề nghị đánh giá tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh L, chị H nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng M cho lời trình bày của mình.

Tại biên bản ghi lời khai của bà H K Niê thì bà H K Niê xác định, không biết, không liên quan đến việc sang nhượng đất và việc chị H L1 Niê thuê nhà ở của anh L sau khi đã sang nhượng đất, bà H K Niê không có yêu cầu độc lập, không cung cấp tài liệu, chứng cứ, chỉ đề nghị được tiếp tục ở lại nhà do anh L cho chị H L1 thuê nhưng thực tế thì toàn bộ đất và nhà chị H L1 Niê đã chuyển nhượng hết cho anh L và ký hợp đồng thuê lại nhà để ở, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

[3.4] Đối với anh Y Bh Niê, Y V Niê, Y Ph Niê đều xác định không liên quan, không biết chị H L1 Niê bán đất, nhà cho anh L, không biết việc chị H L1 Niê thuê lại nhà từ anh L. Đều không có yêu cầu độc lập, từ chối tham gia tố tụng, yêu cầu Tòa án không triệu tập, yêu cầu không đưa họ vào tham gia tố tụng nên Tòa án không có căn cứ xem xét. Trong trường hợp các bên có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật. Nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh L để buộc bị đơn chị H L1 Niê và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà H K Niê phải có nghĩa giao trả lại toàn bộ nhà, nhà bếp, nhà phụ tọa lạc trên thửa đất số 132, tờ bản đồ số 79, trong đó có một phần diện tích nhà bếp, nhà phụ nằm trên thửa đất số 131, tờ bản đồ số 79 của ông M, bà Đ cho anh L quản lý, sử dụng là đúng quy định pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Anh L tự nguyện chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 700.000 đồng, đã chi phí xong, anh L không yêu cầu chị H L1 Niê phải trả lại chi phí thẩm định nên không xem xét giải quyết.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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.

- Cần buộc bị đơn chị H L1 Niê phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 472, Điều 474 của Bộ luật dân sự, Điều 121, Điều 131 của Luật nhà ở.

Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phan Thanh L.

- Buộc bị đơn chị H L1 Niê và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà H K Niê phải có nghĩa vụ giao trả cho anh Phan Thanh L toàn bộ căn nhà cho thuê có tổng diện tích là 169,5m², gồm nhà chính có diện tích 110,1m²; nhà bếp có diện tích là 25,74m²; nhà phụ có diện tích là 33,81m² nằm trên thửa đất số 132, tờ bản đồ số 79, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 304863, cấp ngày 20/6/2018 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là anh Phan Thanh L và chị Nguyễn Thị H, trong đó bao gồm một phần diện tích nhà bếp là 18,7m², diện tích nhà phụ là 7,5m² nằm trên thửa đất số 131, tờ bản đồ số 79, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền quyền sử đất số CM 304864 vào ngày 20/6/2018 cho ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Đ, tọa lạc tại thôn E, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có sơ đồ kèm theo).

- **Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:** Anh L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 700.000 đồng, đã chi phí xong.

- **Về án phí:**

Buộc bị đơn chị H L1 Niê phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh Phan Thanh L số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0009985, ngày 12/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Quyền kháng cáo bản án: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết 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, 7a, 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:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Búk;
- Chi cục THA dân sự huyện K;
- Lưu VT, VP, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký, đóng dấu)

Hoàng Văn Vân