

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ TÂN
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 82/2021/DS-ST
Ngày 25 - 3 - 2021
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Phước.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hoàng Giang.

2. Bà Nguyễn Kim Huệ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Tú là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Ngày 25 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 575/2020/TLST-DS, ngày 30 tháng 10 năm 2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 120/2021/QĐXXST-DS, ngày 10 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn L, sinh năm 1969 (có mặt).

Bà Huỳnh Thu S, sinh năm 1972 (có mặt).

Bà Phạm Cẩm T, sinh năm 1995 (có mặt).

Cùng cư trú: Ấp L, xã P, huyện P, tỉnh C.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm Z, thị trấn C, huyện P, tỉnh C.

Chỗ ở hiện nay: Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Huỳnh Thu S trình bày:

Con trai bà là Trần Trung T có thuê nhà ở của ông Nguyễn Minh H tại khóm Z, thị trấn C, huyện P, tỉnh C. Ngày thuê nhà là ngày 30/01/2020, thời hạn thuê là 12 tháng với số tiền là 10.000.000 đồng. Con trai bà ở được 03 tháng thì bị tai nạn giao thông chết. Gia đình bà có điện thoại cho gia đình ông H đề xin

lại tiền thuê nhà còn 09 tháng (thời gian thuê nhà còn lại) còn lại nhưng ông H nhất quyết không đồng ý. Nhưng nay vợ chồng ông H đã cho người khác ở mà không nói gì cho gia đình bà biết. Nay, bà làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Minh H trả số tiền thuê nhà còn lại là 7.500.000 đồng.

Nguyên đơn là ông Trần Văn L trình bày:

Ông thống nhất với phần trình bày của bà Huỳnh Thu S, không có ý kiến trình bày bổ sung.

Nguyên đơn là bà Phạm Cẩm T trình bày:

Bà thống nhất với phần trình bày của bà Huỳnh Thu S, không có ý kiến trình bày bổ sung.

Tại phiên tòa, bị đơn là ông Nguyễn Minh H trình bày:

Ông thừa nhận có hợp đồng cho ông Trần Trung T thuê nhà vào thời gian 30/01/2020. Theo hợp đồng bên thuê nhà có trách nhiệm bảo quản tài sản, chấp hành nội quy an ninh trật tự tại địa phương. Phía bên người nhà ông Trần Trung T có gọi điện thoại cho ông báo là ông T bị tai nạn chết, người thừa kế của ông T có quyền vào ở trong căn nhà trong thời gian hợp đồng còn thời hạn nhưng phải có trách nhiệm bảo quản tài sản thuê, chấp hành nội quy địa phương. Tuy nhiên, sau khi nghe phía người nhà bên thuê nhà gọi điện thoại nói chuyện xúc phạm ông thì ông có đến nhà để kiểm tra thì cửa chính khóa, cửa sau mở toang, đồ đạc trong nhà bừa bộn bao gồm vỏ lon bia, mùng mền bị ướt (do thủy triều dâng), kim tiêm trong nhà buộc ông phải khóa ổ khóa để vào nhà mà không có thông báo cho chính quyền địa phương, đồng thời cho người nhà vào ở để bảo quản nhà cửa. Khi người thuê nhà chết không có ai điện thoại cho ông. Ngoài ra, thời gian trong hợp đồng chưa kết thúc thì người nhà ông T có thể tiếp tục ở cho đến khi kết thúc hợp đồng. Do nhà không khóa cửa sau, không có người trông coi nên buộc ông phải khóa ổ khóa và cho người nhà ở. Ông có trao đổi với phía gia đình người thuê nhà khi nào nhà có người khác thuê thì ông sẽ hỗ trợ một phần tiền. Tại phiên tòa ông đồng ý hỗ trợ lại số tiền 2.000.000 đồng. Ông không đồng ý trả lại toàn bộ tiền như phía nguyên đơn yêu cầu với số tiền 7.500.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về tố tụng:* Việc ông Trần Văn L, bà Huỳnh Thu S và Phạm Cẩm T cùng khởi kiện ông Nguyễn Minh H trả tiền từ việc con, chồng của các ông, bà là ông Trần Trung T thuê nhà để ở nhưng chưa hết thời hạn thuê thì ông Trần Trung T bị tai nạn giao thông chết nên đây là tranh chấp hợp đồng thuê nhà, tài sản cho thuê thuộc nhóm 7, thị trấn Cái Đôi Vàm, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2]. *Về nội dung:* Ông Trần Văn L, bà Huỳnh Thu S và bà Phạm Cẩm T thống nhất xác định ông Trần Trung T là con trai, chồng (chồng bà Phạm Cẩm T)

có thỏa thuận giao kết hợp đồng thuê nhà tọa lạc khóm Z, thị trấn C, huyện T, tỉnh C với ông Nguyễn Minh H là chủ nhà. Quá trình thỏa thuận thuê các bên có lập thành hợp đồng vào ngày 30/01/2020. Cũng trong hợp đồng, ông Trục thuê 12 tháng, số tiền thuê là 10.000.00 đồng, phía ông T đã giao đủ tiền, ông H đã giao nhà sử dụng được đến ngày 14/5/2020 thì ông T bị tai nạn chết tại vùng biển thuộc huyện P, tỉnh C (tai nạn giao thông đường thủy). Khi ông T bị tai nạn chết thì phía người nhà ông T cụ thể là bà Huỳnh Thu S (mẹ ông T) có gọi điện thoại cho ông H biết là con trai bà S bị tai nạn giao thông chết, nhà thì T ở được khoảng 03 tháng nên bà yêu cầu ông H để xin lại tiền thuê nhà trong thời gian còn lại 09 tháng, ban đầu chỉ nghĩ ý yêu cầu trả lại vài triệu đồng để mua sữa cho cháu nội (con ông T) do hoàn cảnh gia đình khó khăn. Tuy nhiên, phía gia đình ông H có nói khi nào có ai khác thuê nhà thì ông H sẽ cho lại số tiền thuê mấy tháng còn lại, ông vẫn để bằng cho thuê nhưng chưa ai thuê do người ta nói nhà có người chết. Ông H cho rằng nhà vẫn cho mẹ vợ ở để bảo quản từ khoảng tháng 10, 11/2020 cho đến nay. Trong hợp đồng có ghi bên cho thuê hoặc bên thuê muốn kết thúc hợp đồng trước thời hạn phải thông báo cho bên còn lại thời hạn trước 01 tháng.

[3]. Xét lời trình bày giữa các bên cho thấy các bên đều có lỗi trong quá trình giao kết hợp đồng. Bởi, ông H cho rằng từ khi cho ông T thuê nhà ông không có về kiểm tra nhà và tại phiên tòa ông H khẳng định cửa nhà sau của ông khi cho ông T thuê là cửa kéo, bị hư hỏng nên ông T có tháo cửa có nghĩa là ông H vẫn biết được cửa nhà sau không an toàn. Mặt khác, ông H cho rằng người thuê phải tuân thủ nội quy địa phương, ông xác định quá trình thuê nhà, phía ông T ăn nhậu, đánh bài, vứt kim tiêm bừa bãi nhưng sự việc này ông không chứng kiến cũng không trình báo đến người có thẩm quyền. Khi khóa ổ khóa vào nhà, ông H cũng không yêu cầu chính quyền địa phương lập biên bản hiện trạng và thực tế trong thời hạn còn hợp đồng, ông H không thông báo cho người nhà ông T để lấy lại nhà để hai bên có thể trao đổi, thương lượng tìm hướng giải quyết do đó ông H vẫn có lỗi.

[4]. Về phía gia đình ông T cũng có lỗi khi ông T bị tai nạn chết phải thông báo cho người cho thuê nhà để xử lý hậu quả của hợp đồng thuê, nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu chính quyền địa phương, cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Tuy nhiên, khi ông T bị tai nạn chết thì hợp đồng không còn hiệu lực, trường hợp ông T chết là bất khả kháng, không phải lỗi do ông T đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê. Căn cứ vào Giấy chứng tử thì xác định ông T chết vào ngày 14/5/2020 thì kể từ thời gian này ông T không còn ở nhà thuê, căn cứ vào xác nhận của bà Nguyễn Thị V là chủ quán nước giải khát gần nhà cho thuê biết được ông T chỉ ở nhà thuê được khoảng 03 tháng thì bị tai nạn chết, cũng theo xác nhận của ông Trần Văn T, ông Lê Minh T, bà Trần Thị Đ thì khi tai nạn xảy ra với ông T thì những người này có chứng kiến việc bà S gọi điện thoại cho ông H để trao đổi yêu cầu hỗ trợ phần tiền nhà thuê không sử dụng trong những tháng còn lại.

[5]. Do ông T ở nhà thuê thời gian từ ngày 30/01/2020 đến ngày 14/5/2020 là 03 tháng 14 ngày nên xem xét tính thời gian tròn 04 tháng do bà Huỳnh Thu S gọi điện thông báo cho ông Nguyễn Minh H là sau khi đã an táng cho Trần Trung

T xong. Như vậy, thời gian thuê nhà còn lại là 08 tháng tương ứng với số tiền 6.700.000 đồng.

Tuy nhiên, việc kết thúc hợp đồng thuê không phải do lỗi của ông T. Do đó, việc bà S, ông L, bà T yêu cầu trả phần tiền thuê nhà còn lại chưa ở là có căn cứ chấp nhận một phần.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Trần Văn L, bà Huỳnh Thu S và Phạm Cẩm T phải chịu án phí đối với một phần khởi kiện không được chấp nhận. Ông Nguyễn Minh H phải chịu án phí đối với yêu cầu của ông Trần Văn L, bà Huỳnh Thu S và Phạm Cẩm T được chấp nhận theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Áp dụng các điều 472, 474, 481 của Bộ luật Dân sự.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L, bà Huỳnh Thu S và Phạm Cẩm T.

Buộc ông Nguyễn Minh H trả cho ông Trần Văn L, bà Huỳnh Thu S và Phạm Cẩm T số tiền là 6.700.000 đồng (sáu triệu bảy trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L, bà Huỳnh Thu S và Phạm Cẩm T về việc yêu cầu ông Nguyễn Minh H trả số tiền 800.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Buộc ông Nguyễn Minh H phải chịu 335.000 đồng.

Ông Trần Văn L, bà Huỳnh Thu S và Phạm Cẩm T phải liên đới chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được đối trừ chuyển thu số tiền đã nộp tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019756 ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Ông Trần Văn L, bà Huỳnh Thu S và Phạm Cẩm T không phải nộp thêm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự có mặt quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Phú Tân;
- Phòng KTNV&THA;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thành Phước

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA