

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 43/2022/DSPT
Ngày: 03/3/2022
V/v tranh chấp Hợp đồng thuê
nhà ở

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

Các Thẩm phán: Bà Võ Bích Hải

Bà Phan Thị Tuyết Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang – Thư ký Tòa án nhân dân
thành phố Cần Thơ.s

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên
tòa:** Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố
Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 141/2021/TLPT- DS
ngày 08 tháng 6 năm 2021 về tranh chấp “ Hợp đồng thuê nhà ở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS – ST ngày 20 tháng 4 năm 2021
của Toà án nhân dân quận M bị bị đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 356/2021/QĐ-PT
ngày 26 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Lê Thị Mỹ H**, sinh năm 1963

Địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận M, thành phố Cần Thơ. Có mặt

2. *Bị đơn:* Ông **Đỗ Văn B**, sinh năm 1946. Vắng mặt

Bà **Trần Thị Cẩm V**, sinh năm 1956. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận M, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Văn B: Bà **Trần Thị Cẩm V**,
sinh năm 1956. (Văn bản ủy quyền ngày 08/12/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phạm Xuân T -
Văn phòng luật sư T, thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Phạm Hải Đ, sinh năm 1982.

Địa chỉ: 234/4 Khu vực T, phường T, quận M, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: 234/4 Khu vực T, phường T, quận M, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn là chủ sở hữu căn nhà số 400 Khu vực T, phường T, quận M, thành phố Cần Thơ, do không có nhu cầu sử dụng nên vào năm 2003, nguyên đơn cho bị đơn thuê để ở mỗi tháng 200.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến năm 2018 thì bị đơn trả lại cho nguyên đơn (việc thỏa thuận giữa hai bên chỉ bằng lời không có lập bằng văn bản). Trong quá trình sử dụng, bị đơn tự ý che mái tol trước nhà, trồng 01 cây dừa, 01 cây xoài và làm sà n nước lấn ra mé sông, nguyên đơn có ngăn cản nhưng bị đơn vẫn thực hiện. Đến năm 2018, nguyên đơn có nhu cầu lấy lại căn nhà nên đã thông báo cho bị đơn biết là hết thời hạn thuê nhà, bị đơn hứa cho thêm thời gian 15 ngày để di dời đến nơi khác. Tuy nhiên, cho đến nay bị đơn không thực hiện trả lại nhà, nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải di dời các tài sản trên ngoài căn nhà theo biên bản thẩm định ngày 11/8/2020 để trả lại nhà cho nguyên đơn, đồng thời yêu cầu bị đơn thanh toán tiền nhà mỗi tháng 200.000 đồng từ tháng 01/2021 cho đến khi bên bị đơn giao trả nhà.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đối với yêu cầu di dời 01 cây dừa, 01 cây xoài và sà n nước (cấp mé sông) nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện này.

- Ý kiến phía bị đơn:

Bị đơn thừa nhận gia đình trước đây gặp khó khăn về chỗ ở nên đã thuê căn nhà số 400 của bà H mỗi tháng là 200.000 đồng (việc thỏa thuận giữa hai bên chỉ bằng lời không có lập thành văn bản). Đến năm 2018, bà H bán căn nhà số 400 cho bà Nguyễn Thị D với giá 220.000.000 đồng, bị đơn có lại gặp bà D thương lượng mua lại nhưng bà D không đồng ý. Sau đó, bà D vô cớ lại nhà của bị đơn đập phá tài sản, hiện tại bị đơn đã làm đơn gửi đến Công an quận M yêu cầu xử lý về hành vi hủy hoại tài sản đối với bà D.

Bị đơn đồng ý trả lại căn nhà cho bà H, nhưng do bà D không bồi thường tiền đập phá tài sản nên bị đơn chưa thể di dời để giao trả căn nhà số 400 cho bà H, đối với số tiền thuê nhà bị đơn thừa nhận từ tháng 01/2021 đến nay chưa trả tiền thuê nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D trình bày: Vào năm 2018, bà D mua lại căn nhà đang tranh chấp trên của bà H với giá 220.000.000 đồng, do bị đơn chưa giao lại nhà nên chưa làm thủ tục sang tên được, bà không tranh chấp với bà H nên không yêu cầu giải quyết gì trong vụ án này. Việc mua bán nhà giữa bà với bà H nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì yêu cầu tòa án giải quyết thành vụ kiện khác. Đồng thời, bà cho rằng việc hủy hoại tài sản như ý kiến bà V là một vụ việc khác giữa bà với bà V không liên quan đến vụ án này.

Tại bản án số 16/2021/DS - ST ngày 20/04/2021 Tòa án nhân dân quận M đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Buộc bị đơn ông Đỗ Văn B và bà Trần Thị Cẩm V phải di dời mái che trước nhà và giao trả lại căn nhà cho nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ H theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2020 của Tòa án nhân dân quận M. Cho bị đơn lưu cư ổn định sử dụng căn nhà trên thêm 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật để bị đơn di dời đến chỗ ở mới. Trong thời gian này, bị đơn phải thanh toán tiền nhà cho nguyên đơn mỗi tháng 200.000 đồng, kể từ ngày 01/01/2021 đến khi bị đơn bàn giao nhà cho nguyên đơn.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn di dời một cây xoài, một cây dừa và sắn nước (dưới mé sông).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ nộp án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Bản án trên đã bị bị đơn bà Trần Thị Cẩm V và ông Đỗ Văn B kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo và có đơn xin xét xử vắng mặt. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án đồng thời không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện iện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm Chủ tọa, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về việc giải quyết vụ án:

+ Về hình thức kháng cáo: vụ án được xét xử vào ngày 20/4/2021, đến ngày 29/4/2021 bị đơn kháng cáo. Như vậy, kháng cáo trong thời hạn luật định nên hợp lệ về mặt hình thức.

+ Về nội dung kháng cáo, nhận thấy: các đương sự đều thống nhất về việc thuê, cho thuê và giá thuê căn nhà tại số 400 thuộc Khu vực T, phường T, quận Ôn Môn. Tuy nhiên, các bên không lập hợp đồng thuê, không thống nhất về thời gian thuê. Tại tờ tường trình ngày 20/5/2018, bị đơn trình bày cách đây 04 năm, nguyên đơn đến kêu bán căn nhà với giá 400.000.000 đồng, giá quá cao nên bị đơn không đủ tiền mua. Như vậy, từ thời điểm này đến khi nguyên đơn bán căn nhà cho bà D vào năm 2018 được xem là một thời gian hợp lý để nguyên đơn chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo quy định tại Điều 474 Bộ luật dân sự, Điều 131 Luật nhà ở. Bị đơn đã được nguyên đơn thông báo về việc bán căn nhà nhưng không Tc hiện quyền ưu tiên mua của người đang thuê nhà, nên nguyên đơn bán căn nhà cho bà D là phù hợp.

Trong quá trình sử dụng tài sản thuê, mặc dù bị đơn thực hiện việc sửa chữa tài sản nhưng không thông báo cho nguyên đơn, nguyên đơn cũng không đồng ý bồi hoàn cho bị đơn, nên chưa có cơ sở buộc nguyên đơn thanh toán chi phí sửa chữa theo quy định tại Điều 477 Bộ luật dân sự. Theo quy định tại Điều 472 Bộ luật dân sự, hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện theo quy định của Bộ luật dân sự, Luật nhà ở và các quy định khác của pháp luật có liên quan. Căn cứ các Điều 481, 482 Bộ luật dân sự; các Điều 127, 131 Luật nhà ở, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn giao trả căn nhà, tiếp tục trả tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2021 đến khi giao nhà và di dời phần mái che phía trước nhà là phù hợp, đúng theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 20/4/2021 của Tòa án nhân dân quận M, không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Văn B và bà Trần Thị Cẩm V.

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

[1] Ngày 02/3/2022 Ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị Cẩm V có đơn xin xét xử vắng mặt, ngày 03/3/2022 ông Phạm Xuân T có đơn xin xét xử vắng mặt do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông B, bà V, ông T.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Theo đơn kháng cáo và lời trình bày của ông B và bà V trong đơn xin xét xử vắng ông B, bà V yêu cầu được ở ổn định căn nhà đang thuê, ông bà sẽ trả giá trị còn lại của căn nhà cho bà H. Trường hợp phải trả lại nhà cho bà H thì bà H phải hoàn lại giá trị tôn tạo nền nhà, sửa chữa, xây dựng mới, nâng cấp căn nhà trong thời gian ông bà sử dụng, đồng thời phải cho ông bà lưu cư trong thời gian 06 tháng.

[2.1] Đối với yêu cầu của ông B, bà V về việc được ở ổn định căn nhà đang thuê tọa lạc tại số 400 Khu vực T, phường T, quận M, thành phố Cần Thơ. Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình giải quyết vụ kiện ông B, bà V thừa nhận, căn nhà tại số 400 là thuộc quyền sở hữu của bà H và bà H cho ông, bà thuê từ năm 2003, hai bên không có lập hợp đồng thuê nhà, không xác định thời gian cũng như mục đích thuê nhưng thống nhất giá cho thuê là 200.000đồng/tháng. Năm 2018 do không có nhu cầu sử dụng nên bà H thỏa thuận bán lại căn nhà cho ông Phạm Hải Đ (con bà D) do đó bà H có thông báo cho bà V, ông B di dời trả lại nhà để bà giao nhà cho ông Đ. Bà V, ông B không đồng ý di dời vì bà D chưa bồi thường tiền thiệt hại cho bà trong vụ việc hủy hoại tài sản khác không liên quan đến việc thuê nhà, xét thấy lý do này là không hợp lý. Ngoài ra, bà V, ông B cũng thừa nhận trước khi thông báo ông bà trả nhà khoảng 04 năm thì bà H có kêu ông bà mua lại nhà nhưng do giá nhà cao nên ông, bà không đủ tiền mua. Như vậy, bà H đã thực hiện việc thông báo cho bà V, ông B một khoản thời gian hợp lý để chấm dứt hợp đồng thuê nhà cũng như dành quyền ưu tiên mua lại nhà cho ông B, bà V nhưng ông bà đã không thực hiện quyền này. Do đó, việc bà H chấm dứt cho thuê nhà đối với ông B, bà V là đúng theo quy định tại Điều 474 Bộ luật dân sự, Điều 131 Luật nhà ở. Do căn nhà là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà H nên bà có quyền định đoạt đối với tài sản của mình. Bà H đã thỏa thuận bán cho ông Đ thì ông B, bà V muốn được ở ổn định thì phải có sự đồng ý của ông Đ. Tại phiên tòa hôm nay bà H, đại diện ủy quyền của ông Đ xác định không đồng ý cho ông B, bà V tiếp tục thuê nhà. Do đó đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc được ở ổn định căn nhà đang thuê của bà H.

[2.2] Đối với phần đất, Ủy ban nhân dân phường T, quận M có xác nhận căn nhà của bà H cho bị đơn thuê được xây dựng trên thửa đất 139, TĐĐ số 04, hiện tại do bà Bông (không rõ họ tên, địa chỉ cụ thể) đứng tên sổ mục kê ruộng đất (BL83); Tuy nhiên các bên đương sự không có tranh chấp quyền sử dụng đất

nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp và có đơn kiện thì sẽ giải quyết thành 01 vụ kiện khác.

[2.3] Về yêu cầu hoàn trả số tiền 42.470.000đồng ông B, bà V đã bỏ ra để sửa chữa căn nhà trong quá trình thuê. Hội đồng xét xử xét thấy, đây là yêu cầu phản tố của bị đơn, lẽ ra phải được thực hiện trước khi tòa án công bố chứng cứ (nếu đương sự có yêu cầu). Tuy nhiên, quá trình xét xử sơ thẩm ông B, bà V không có yêu cầu phản tố và cũng không tạo điều kiện để Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thẩm định, định giá căn nhà. Do đó, yêu cầu này chưa được giải quyết sơ thẩm nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm. Mặt khác, quá trình thuê mặc dù ông B, bà V có sửa chữa nhà nhưng không thông báo cho bà H biết và bà H cũng không đồng ý bồi hoàn. Do đó, yêu cầu bồi hoàn số tiền sửa chữa nhà của bà V, ông B là chưa có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên cho thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Bản án sơ thẩm đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn giao trả căn nhà, tiếp tục trả tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2021 đến khi giao nhà và di dời phần mái che phía trước nhà là phù hợp, đúng luật nên giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông B, bà V không được chấp nhận, do đó căn cứ vào Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bà V, ông B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên do bà V, ông B là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Ông B, bà V được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu số 011634 ngày 06/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận M, thành phố Cần Thơ.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá phúc thẩm: 2.800.000đồng, ông B, bà V phải chịu. Ông bà đã nộp tạm ứng chi phí 3.000.000đồng, do đó ông bà được nhận lại số tiền 200.000đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Cẩm V và ông Đỗ Văn B.

2. Giữ nguyên bản án số 16/2021/DS - ST ngày 20/4/2021 Tòa án nhân dân quận M.

Buộc bị đơn ông Đỗ Văn B và bà Trần Thị Cẩm V phải di dời mái che trước nhà và giao trả lại căn nhà cho nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ H theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2020 của Tòa án nhân dân quận M. Cho bị đơn lưu cư ổn định sử dụng căn nhà trên thêm 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật để bị đơn di dời đến chỗ ở mới. Trong thời gian này, bị đơn phải thanh toán tiền nhà cho nguyên đơn mỗi tháng 200.000 đồng, kể từ ngày 01/01/2021 đến khi bị đơn bàn giao nhà cho nguyên đơn.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn di dời một cây xoài, một cây dừa và sà nước (dưới mé sông).

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị Cẩm V được miễn theo quy định.

Bà Lê Thị Mỹ H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 010920 ngày 10/3/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận M.

Chi phí tố tụng:

- Chi phí tố tụng sơ thẩm: Buộc ông B và bà V phải hoàn trả lại số tiền 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) cho bà H.

- Chi phí thẩm định, định giá phúc thẩm: 2.800.000 đồng, ông B, bà V phải chịu. Ông bà đã nộp tạm ứng chi phí 3.000.000 đồng, do đó ông bà được nhận lại số tiền 200.000 đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị Cẩm V được miễn theo quy định. Ông B, bà V được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 011634 ngày 06/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận M, thành phố Cần Thơ.

Trong 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND. TP. Cần Thơ;
- TAND quận M;
- Chi cục THADS quận M;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Tuyết Loan

