

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CÀ MAU  
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 190/2020/DS-ST

Ngày 28 – 10 - 2020

*V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà  
và đòi tài sản*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu.*

*Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Hoàng Kha.

Ông Võ Thanh Liêm.

*- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cúc - Là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.*

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Đa – Kiểm sát viên.*

Trong các ngày 27, 28 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 96/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 770/2020/QĐST-DS ngày 09/9/2020 giữa các đương sự:

*– Nguyên đơn: Ông Ngô Thành S, sinh năm 1972.*

*Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1976.*

*Địa chỉ: đường L, khóm B, phường M, thành phố C, tỉnh Cà Mau.*

*Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Trường S', sinh năm 1963 theo giấy ủy quyền ngày 21/11/2019 (có mặt).*

*Địa chỉ: đường T, khóm B, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.*

*– Bị đơn: Bà Ngô Trúc L, sinh năm 1976 (có mặt).*

*Địa chỉ: đường L, khóm N, phường S, thành phố C, tỉnh Cà Mau.*

*– Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

*1. Ông Lữ Cao T, sinh năm 1975.*

*Đại diện theo ủy quyền của ông Lữ Cao T: Bà Ngô Trúc L, sinh năm 1976 (có mặt). Cùng địa chỉ: đường L, khóm N, phường S, thành phố C, tỉnh Cà Mau.*

*2. Ông Lữ Th, sinh năm 1951 (xin vắng mặt).*

*3. Anh Lữ Đại V, sinh ngày 07/7/2002 (xin vắng mặt).*

*Cùng địa chỉ: đường L, khóm N, phường S, thành phố C, tỉnh Cà Mau.*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo đơn khởi kiện ngày 05/02/2020 và trình bày của đại diện nguyên đơn là ông Ngô Trường S' trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện:*

Vào ngày 05/7/2018 ông Ngô Thành S, bà Nguyễn Thị P có nhận chuyển nhượng một căn nhà và đất bảo lưu ven sông của ông Lữ Th, ông Lữ Cao T diện tích 173m<sup>2</sup>, tọa lạc tại đường L, khóm N, phường S, thành phố C, tỉnh Cà Mau với giá thỏa thuận là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Việc nhận chuyển nhượng có lập văn bản thỏa thuận và quá trình giao nhận tiền được xác lập vi bằng do Văn phòng thừa phát lại Cà Mau xác lập, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Tắc đất tắc vàng) đứng tên Lữ Q hiện nguyên đơn đang giữ.

Đến tháng 8/2018 ông S, bà P với ông T, bà L có thỏa thuận hợp đồng miệng cho vợ chồng bà L thuê căn nhà trên với giá 3.000.000đ/tháng. Sau khi thuê vợ chồng ông T chỉ trả được 4.500.000đ thì ngưng đến nay. Nay nguyên đơn yêu cầu ông Lữ Cao T, bà Ngô Trúc L trả tiền thuê nhà tính đến tháng 10/2020 còn nợ 26 tháng với số tiền 73.500.000đ (Có trừ 4.500.000đ đã trả). Hủy hợp đồng thuê nhà và trả lại nhà và đất diện tích 173m<sup>2</sup> tọa lạc tại đường L, khóm N, phường S, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

*- Tại bản tự khai và trình bày của bị đơn cũng là đại diện người liên quan là bà Ngô Trúc L trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện:*

Vào năm 2018 bà và ông Lữ Cao T có vay của ông Ngô Thành S, bà Nguyễn Thị P số tiền 300.000.000đ, lãi suất 10%/tháng. Sau 03 tháng đầu giảm lãi suất còn 5%/tháng nhưng trên thực tế nguyên đơn yêu cầu làm công chứng thành chuyển nhượng căn nhà và đất tại đường L, khóm N, phường S, thành phố C, với giá 500.000.000đ. Thực tế bà chỉ nhận số tiền 300.000.000đ và bà đã đóng lãi 03 tháng đầu mỗi tháng 30.000.000đ, 09 tháng sau mỗi tháng 15.000.000đ, tổng cộng đóng được 12 tháng với số tiền 225.000.000đ thì không còn khả năng đóng nên ngưng, việc đóng lãi không làm giấy tờ. Do hoàn cảnh khó khăn, kiệt quệ bà không còn khả năng đóng lãi theo thỏa thuận ban đầu. Nay bà xác định đồng ý trả lại nhà và đất theo yêu cầu của nguyên đơn, lý do về mặt pháp lý bà và ông T đã ký giấy chuyển nhượng nhà, đất nên bà chấp nhận giao. Tuy nhiên, bà có yêu cầu được lưu trú thời hạn 04 năm để tìm nơi khác sinh sống. Đối với việc thuê nhà bà xác định không có, đôi bên thỏa thuận là tiền vay do không còn khả năng đóng lãi nên phát sinh tranh chấp nay không đồng ý hủy hợp đồng thuê nhà và trả tiền thuê nhà theo yêu cầu của nguyên đơn.

*- Tại bản tự khai và biên bản ghi ý kiến ông Lữ Th trình bày:*

Theo bản án số 96/2016/DS-PT ngày 24/5/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau ông được quyền quản lý và sử dụng căn nhà và đất tại đường L, khóm N, phường S, thành phố C, tỉnh Cà Mau và ông có trách nhiệm hoàn tiền lại cho các đồng thừa kế gồm Lữ Văn S, Lữ Văn Đ, Lữ Văn T', Lữ Văn Lg mỗi người số tiền 75.862.663đ, do chậm thi hành án nên số tiền phải thi hành và tiền lãi phải trả mỗi người là 85.535.152đ, tổng cộng 04 đồng thừa kế phải trả là 342.140.608đ. Tuy nhiên, do ông không có tiền hoàn lại các đồng thừa kế nên ông đã chuyển nhượng lại căn nhà và đất trên cho ông T và bà L, để T và L xuất tiền ra giao lại cho các đồng thừa kế. Do T và L nợ tiền S và P nhưng về mặt giấy tờ ông và T đứng ra chuyển nhượng theo văn bản thỏa thuận ngày 05/7/2018. Giá chuyển nhượng bao nhiêu ông không rõ. Nay ông xác định căn nhà và đất đường L, khóm N, phường S, thành phố C, tỉnh Cà Mau thuộc quyền quản lý và sử dụng của T và L, việc S và

P tranh chấp căn nhà và đất với T và L không liên quan đến ông nên ông xin vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử của Tòa án.

*Tại bản tự khai, biên bản làm việc anh Lữ Đại V trình bày:* Anh là con bà Ngô Trúc L và ông Lữ Cao T, hiện nay anh đang sống chung với cha là ông T và mẹ là bà L tại căn nhà và đất đường L, khóm N, phường S, thành phố C. Đối với yêu cầu của ông S, bà P về việc giao trả nhà và đất hiện anh đang ở, anh xác định đây là nhà của cha và mẹ anh nên anh đồng ý để cha và mẹ có toàn quyền quyết định đối với căn nhà và đất nêu trên, anh không ý kiến hay yêu cầu gì đối với trường hợp có di dời giao trả nhà, đất. Đồng thời, do hiện nay anh đang theo học đại học nên anh yêu cầu Tòa án cho anh xin vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử của Tòa án trong vụ án giữa ông S, bà P kiện bà L, anh không khiếu nại gì về việc giải quyết vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã đảm bảo đúng thủ tục tố tụng theo quy định, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà L, ông T, ông Th và những người liên quan giao trả nhà và đất tọa lạc tại đường L, khóm N, phường S, thành phố C, tỉnh Cà Mau cho ông S, bà P.

+ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn kiện đòi bị đơn hủy hợp đồng thuê nhà và hoàn trả tiền thuê nhà với số tiền 73.500.000đ.

+ Án phí và chi phí tố tụng các đương sự phải chịu theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào những chứng cứ đã được thẩm định và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định :*

[1] Việc ông Lữ Th, anh Lữ Đại V có yêu cầu giải quyết và xét xử vắng mặt có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Th, anh V theo quy định tại điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại đơn khởi kiện cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà, bị đơn hoàn trả tiền thuê nhà thời gian từ tháng 8/2018 đến tháng 10/2020 (26 tháng) với tổng số tiền 73.500.000đ, đồng thời yêu cầu giao trả nhà, đất thuê có diện tích 173m<sup>2</sup>, tọa lạc tại đường L, khóm N, phường S, thành phố C, tỉnh Cà Mau hiện do bà L, ông T quản lý. Bị đơn đồng ý giao trả nhà và đất theo yêu cầu của nguyên đơn, không đồng ý hủy hợp đồng và trả tiền thuê nhà vì bị đơn không thỏa thuận hợp đồng thuê nhà như nguyên đơn trình bày. Do các đương sự không thỏa thuận được các vấn đề nên phát sinh tranh chấp, tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đòi tài sản, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

[3] Tại phiên tòa các bên đương sự thừa nhận và thống nhất việc giao trả nhà và đất có diện tích 115,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại đường L, khóm N, phường S, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 8353-G.C.N.ĐĐ (Tắc đất

tắc vàng) được UBND thị xã Cà Mau cấp ngày 31/7/1993 đứng tên Lữ Q cho ông Ngô Thành S và bà Nguyễn Thị P. Tuy nhiên, vấn đề các đương sự tranh chấp là thời hạn di dời tài sản để giao trả nhà, đất và hủy hợp đồng thuê nhà, trả tiền thuê nhà; nguyên đơn yêu cầu thời hạn 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực, hủy hợp đồng thuê nhà và hoàn trả tiền thuê nhà. Bị đơn yêu cầu thời hạn 04 năm để tìm nơi khác ổn định cuộc sống và không đồng ý hủy hợp đồng và trả tiền thuê nhà. Hội đồng xét xử xét thấy:

- Đối với tiền thuê nhà: Nguyên đơn xác định khi cho thuê nhà và đất đường L, khóm N, phường S, thành phố C không làm hợp đồng, chỉ thỏa thuận miệng. Tuy nhiên, bị đơn không thừa nhận có việc thuê nhà, bị đơn và những người liên quan sống tại căn nhà và đất xuất phát từ việc vay tiền nhưng thực tế tiến hành thủ tục chuyển nhượng. Nay bị đơn xác định không nợ tiền thuê nhà nên không đồng ý thanh toán. Xét thấy: Pháp luật không cấm việc thỏa thuận hợp đồng bằng miệng, tuy nhiên phải được sự thống nhất và đồng ý của các bên, bị đơn không thừa nhận, nguyên đơn không chứng cứ để chứng minh cho việc thuê nhà vì vậy nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà thỏa thuận từ tháng 8/2018 và bị đơn hoàn trả số tiền 73.500.000đ là không được chấp nhận. Bởi thời điểm tháng 7/2018 các bên tiến hành thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất, có lập vi bằng, có sự chứng kiến của đại diện cơ quan thừa phát lại và được đăng ký tại Sở tư pháp tỉnh Cà Mau, đến tháng 8/2018 các bên thỏa thuận cho thuê nhà nhưng không lập hợp đồng chỉ thỏa thuận miệng, thời gian hơn 02 năm bên thuê không trả tiền thuê nhưng bên cho thuê vẫn không có ý kiến hay yêu cầu gì, điều này cho thấy việc cho thuê nhà là không xảy ra trên thực tế. Đối với số tiền 4.500.000đ nguyên đơn thừa nhận có nhận của bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy đây là quyền lợi của bị đơn, trường hợp không thỏa thuận được bị đơn có quyền khởi kiện thành vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

- Đối với việc giao trả nhà và đất: Các đương sự thừa nhận có việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất theo văn bản thỏa thuận ngày 05/7/2018, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 500.000.000đ, mặc dù bị đơn thừa nhận chỉ nhận 300.000.000đ. Tuy nhiên, tại vi bằng số 23/2018/VB-TPLCM lập ngày 05/7/2018 xác nhận và chứng kiến việc ông Th, ông T nhận 500.000.000đ, do đó trình bày của nguyên đơn cũng như đại diện nguyên đơn có giao nhận số tiền 500.000.000đ là có cơ sở. Về nguồn gốc nhà và đất thể hiện tại bản án số 13/2016/DS-ST ngày 01/3/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau và bản án số 96/2016/DS-PT ngày 24/5/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau ông Lữ Th được quyền quản lý và sử dụng căn nhà và đất tại đường L, khóm N, phường S, thành phố C, tỉnh Cà Mau và ông có trách nhiệm hoàn tiền lại cho các đồng thừa kế gồm Lữ Văn S, Lữ Văn Đ, Lữ Văn T', Lữ Văn L mỗi người số tiền 75.862.663đ, do chậm thi hành án nên số tiền phải thi hành và tiền lãi phải trả mỗi người là 85.535.152đ, tổng cộng ông Th phải trả cho 04 đồng thừa kế là 337.702.639đ theo biên bản về việc giải quyết việc thi hành án ngày 06/11/2017. Tuy nhiên, do ông không có tiền hoàn lại các đồng thừa kế nên ông đã chuyển nhượng lại căn nhà và đất trên cho ông T và bà L, để T và L xuất tiền ra giao lại cho các đồng thừa kế. Đây là đất bãi bồi ven sông các đương sự không được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Ngô Thành S, bà

Nguyễn Thị P, ông Lữ Cao T, bà Ngô Trúc L, ông Lữ Th xác định không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như kiến trúc căn nhà nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết. Đồng thời bị đơn thừa nhận và đồng ý giao trả nhà và đất theo yêu cầu của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Hiện nhà và đất tọa lạc tại đường L, khóm N, phường S, thành phố C, tỉnh Cà Mau do ông Th, ông T, bà L và anh V sinh sống nên buộc những người này có trách nhiệm di dời tài sản để giao trả nhà và đất cho nguyên đơn.

Về thời hạn giao trả nhà và đất không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện nguyên đơn xác định nguyên đơn đồng ý để bị đơn và những người liên quan lưu trú tại căn nhà và đất nêu trên thời hạn 06 tháng để tìm nơi khác sinh sống, xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Đối với anh Lữ Tiến Đ' hiện chưa đủ tuổi thành niên, ông T và bà L là người đại diện hợp pháp cho anh Đ' và ông T, bà L cũng là bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên không đưa anh Đ' vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[5] Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên nguyên đơn và bị đơn phải nộp án phí theo quy định. Về chi phí tố tụng khác quá trình giải quyết không phát sinh nên không đặt ra giải quyết.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật dân sự; các Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Lữ Cao T, bà Ngô Trúc L, ông Lữ Th và anh Lữ Đại V có nghĩa vụ di dời tài sản để giao trả lại cho ông Ngô Thành S, bà Nguyễn Thị P 01 căn nhà và đất tọa lạc tại đường L, khóm N, phường S, thành phố C, tỉnh Cà Mau (kèm theo bản vẽ ngày 04/3/2015).

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý cho ông Lữ Cao T, bà Ngô Trúc L, ông Lữ Th và anh Lữ Đại V được lưu trú thời hạn 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Thành S, bà Nguyễn Thị P kiện đòi ông Lữ Cao T, bà Ngô Trúc L hủy hợp đồng thuê nhà thỏa thuận từ tháng 8/2018 và hoàn trả tiền thuê nhà còn nợ 73.500.000đ (Bảy mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng).

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Ngô Thành S, bà Nguyễn Thị P phải nộp án phí có giá ngạch 3.675.000đ, ngày 10/3/2020 ông S, bà P đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ theo biên lai thu số 0001559 được đối trừ, ông S bà P có nghĩa vụ nộp tiếp số tiền 3.375.000đ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

+ Ông Lữ Cao T, bà Ngô Trúc L phải nộp án phí không giá ngạch 300.000đ (chưa nộp).

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Th, anh V có quyền kháng cáo 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 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 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:**

- TAND tỉnh;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

**TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

**Lê Thị Thu**