

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 402 /2018/DS-PT
Ngày: 25 – 12 - 2018
V/v tranh chấp “Hợp đồng thuê nhà”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Toàn.

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Sum.
Ông Huỳnh Văn Ngoan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Hương, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 12 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 267/2018/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp “Hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 261/2018/DS-ST ngày 24/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện C kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 331/2018/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Huyện Ủy huyện C.

Địa chỉ: Ô M, khu H, thị trấn C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Hữu T - Bí thư Huyện ủy huyện C (Đại diện theo pháp luật).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lưu Thị Thúy H, sinh năm 1982 – Chuyên viên Văn phòng Huyện ủy huyện C (đại diện theo ủy quyền) (có mặt);

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, Tiền Giang.

- Bị đơn: Đỗ Thị Đ, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: Ô H, khu B, thị trấn C, huyện C, Tiền Giang.

- Người kháng cáo: Bị đơn Đỗ Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn Huyện Ủy huyện C trình bày:

Trước đây, Huyện Ủy huyện C có ủy quyền cho Văn phòng Huyện Ủy huyện C ký hợp đồng cho thuê mặt bằng với bà Đỗ Thị Đ đối với phần nhà đất tại thửa số 104, tờ bản đồ số 41, diện tích 67,7m², tọa lạc tại Ô 2, khu 3, thị trấn C để bà Đ bán nước giải khát. Thời gian thuê là 01 năm bắt đầu từ ngày 01/8/2016 đến ngày 31/7/2017, giá thuê 1.000.000 đồng/tháng. Do có nhu cầu sử dụng mặt bằng, sau khi chấm dứt hợp đồng, Huyện Ủy không tiếp tục ký hợp đồng với bà Đ và yêu cầu bà Đ giao lại mặt bằng. Mặc dù nhiều lần mời bà Đ đến để thanh lý hợp đồng nhưng bà Đ không đồng ý giao lại mặt bằng.

Nay Huyện Ủy huyện C yêu cầu Tòa án xem xét buộc bà Đỗ Thị Đ bàn giao mặt bằng nhà đất diện tích 67,7m² tại thửa số 104, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại Ô 2, khu 3, thị trấn C, huyện C cho Huyện Ủy huyện C. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

* Bị đơn bà Đỗ Thị Đ trình bày: Bà thừa nhận có ký hợp đồng thuê phần nhà đất diện tích 67,7m² tại thửa số 104, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại Ô 2, khu 3, thị trấn C, huyện C để mở quán bán nước giải khát. Nội dung hợp đồng như nguyên đơn trình bày. Khi hết hạn hợp đồng do hoàn cảnh khó khăn nên bà chưa giao đất và nhà lại cho Huyện Ủy huyện C. Nay bà không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn, bà yêu cầu được tiếp tục gia hạn hợp đồng thuê nhà đất để bà kinh doanh vì hiện nay bà chưa có nơi nào sinh sống và nghề nghiệp khác. Khi ký hợp đồng thì Huyện Ủy cho thuê mặt bằng đất và nhà, sau đó bà có sửa chữa lại để phục vụ việc kinh doanh. Đối với các tài sản phát sinh do bà tự ý xây dựng theo biên bản định giá tài sản bà không có yêu cầu xem xét, nếu Tòa án buộc bà trả lại nhà cho Huyện Ủy thì bà sẽ tự tháo dỡ di dời.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Lưu Thị Thúy H vẫn giữ yêu cầu bà Đỗ Thị Đ bàn giao mặt bằng nhà đất diện tích 67,7m² tại thửa số 104, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại Ô H, khu B, thị trấn C, huyện C cho Huyện Ủy huyện C, đồng ý cho bà Đỗ Thị Đ lưu cư 03 tháng, sau khi án có hiệu lực pháp luật, đối với thời gian từ khi chấm dứt hợp đồng đến nay Huyện Ủy không yêu cầu bà Đ trả tiền thuê.

Bà Đỗ Thị Đ yêu cầu được tiếp tục gia hạn hợp đồng thuê nhà thêm 01 năm. Nếu Tòa án buộc bà trả lại nhà cho Huyện Ủy huyện C thì bà sẽ tự tháo dỡ di dời.

* Bản án sơ thẩm số: 261/2018/DS-ST ngày 24/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 472, 473, 474, 477, 480, 481, 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 129, 131 của Luật Nhà ở; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huyện Ủy huyện C.

Buộc bà Đỗ Thị Đ phải tự tháo dỡ di dời các tài sản tự ý xây dựng, lấp đặt bao gồm: nền sân trước, gạch dán nền phía sau toilet, gạch dán hồ nước và toilet, xí xôm, lavobô, mái hiên di động; để giao trả mặt bằng nhà với diện tích kho là diện tích 67,7m² tại thửa số 104, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại Ô 2, khu 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh

Tiền Giang lại cho Huyện Ủy huyện C đúng nguyên trạng lúc đang sử dụng như đã thỏa thuận khi ký kết hợp đồng (Theo sơ đồ vị trí khu đất và biên bản định giá tài sản ngày 08/6/2018 kèm theo).

Bà Đỗ Thị Đ được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Thời hạn thực hiện di dời để trả lại mặt bằng nhà cho nguyên đơn ngay sau khi hết thời hạn lưu cư.

2. Về án phí:

Bà Đỗ Thị Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho nguyên đơn 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 36260 ngày 01/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 06/9/2018 bị đơn bà Đỗ Thị Đ có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét cho bà được lưu trú lại nhà đất tọa lạc tại Ô 2, khu 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho đến khi tìm được chỗ ở, do hoàn cảnh đang khó khăn, có 01 đứa con bệnh tâm thần và 01 đứa con kinh tế không ổn định.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Đỗ Thị Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu xem xét cho bà được lưu trú lại nhà đất thuê cho đến khi tìm được chỗ ở mới.

Bà Lưu Thị Thúy H – đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Huyện Ủy huyện C không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của bà Đ, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, không có kiến nghị gì.

+ Về nội dung vụ án: Án sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Bị đơn bà Đỗ Thị Đ kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới, nên không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Đ. Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 01/8/2016 giữa Văn phòng Huyện Ủy huyện C và bà Đỗ Thị Đ có ký hợp đồng thuê nhà số 25a-HĐKT/VPHU với nội dung: Văn phòng Huyện Ủy huyện C cho bà Đ thuê mặt bằng nhà với diện tích 67,7m² tại thửa số 104, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại Ô 2, khu 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang để bà Đ mở quán bán nước giải khát, thời hạn thuê là 01 năm, bắt đầu từ ngày 01/8/2016 đến

ngày 31/7/2017, giá thuê là 1.000.000 đồng/tháng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ và bà Lưu Thị Thúy H – đại diện theo ủy quyền của Huyện Ủy huyện C thống nhất thừa nhận hai bên có ký kết hợp đồng nêu trên và thừa nhận bà Đ đã thanh toán tiền thuê nhà đầy đủ. Khi hết thời hạn 01 năm, do có nhu cầu sử dụng mặt bằng và nhà nên Huyện Ủy huyện C không tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà với bà Đ và có thông báo cho bà Đ biết, yêu cầu bà Đ giao nhà và đất, nhưng bà Đ không đồng ý giao. Huyện Ủy huyện C đã thực hiện đúng hợp đồng hai bên đã ký kết về các điều khoản thanh toán, thanh lý hợp đồng. Bà Đ yêu cầu cho bà được lưu cư lại cho đến khi tìm được chỗ ở mới với lý do hoàn cảnh khó khăn, không có chỗ ở, nhưng bà Đ không đưa ra được thời gian lưu cư cụ thể là bao lâu và không được phía nguyên đơn đồng ý. Đại diện phía nguyên đơn chỉ đồng ý cho bà Đ lưu cư 03 tháng để bà Đ tìm chỗ ở mới di dời tài sản trả lại mặt bằng cho Huyện Ủy huyện C. Án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Huyện Ủy huyện C là có cơ sở.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Đ không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 148, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 472, 473, 474, 477, 480, 481, 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 129, 131 của Luật Nhà ở; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Đ.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 261/2018/DS-ST ngày 24/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện C.

- Phần tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huyện Ủy huyện C.

Buộc bà Đỗ Thị Đ phải tự tháo dỡ di dời các tài sản tự ý xây dựng, lấp đặt bao gồm: nền sân trước, gạch dán nền phía sau toilet, gạch dán hồ nước và toilet, xí xôm, lavobô, mái hiên di động; để giao trả mặt bằng nhà với diện tích kho là diện tích 67,7m² tại thửa số 104, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại Ô H, khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang lại cho Huyện Ủy huyện C đúng nguyên trạng lúc đang sử dụng như đã thỏa thuận khi ký kết hợp đồng (Theo sơ đồ vị trí khu đất và biên bản định giá tài sản ngày 08/6/2018 kèm theo).

Bà Đỗ Thị Đ được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Thời hạn thực hiện di dời để trả lại mặt bằng nhà cho nguyên đơn ngay sau khi hết thời hạn lưu cư.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đỗ Thị Đ phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho nguyên đơn 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 36260 ngày 01/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Án phí phúc thẩm:

Bà Đỗ Thị Đ phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0015101 ngày 06/9/2018 của Chi cục Thi hành án huyện C, xem như đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.
DSPT-2018-H

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

Lê Thanh Toàn