

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 858/2024/DS-ST
Ngày: 29-10-2024
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Khương

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Trần Thị Nga
- Ông Phạm Văn Tuyên

– Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Phước – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

– Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hiền – Kiểm sát viên

Ngày 23 tháng 10 năm 2024 và ngày 29 tháng 10 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 328/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 872/2024/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 732/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh T, sinh năm: 1965

Địa chỉ: Số 63/2/6 đường Lê Văn Sỹ, Phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Trần Quốc D, sinh năm: 1979

Địa chỉ: Số B6/21 ấp 2, xã B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 349 đường Tân Túc, thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thúy T1 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên

và Môi trường

(Văn bản ủy quyền số 1292/UBND ngày 10/4/2024)

(Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/6/2023; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 18/8/2023 và trong quá trình giải quyết vụ nguyên đơn ông Nguyễn Anh T trình bày:

Vào năm 2006, ông Nguyễn Anh T có xây dựng mới 01 căn nhà tọa lạc tại một phần thửa 101, tờ bản đồ số 21 (theo tài liệu BĐĐC); với diện tích 215,2m², tương ứng vị trí số (3), (4), (7), (8), tọa lạc tại xã B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh (số hợp đồng: 14343/TTĐĐBĐ – VPĐD) do Trung Tâm đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/11/2023.

Năm 2012, ông T có ký hợp đồng với ông Trần Quốc D thuê tài sản là bất động sản nhà ở nêu trên, theo Hợp đồng thuê mặt bằng ghi ngày; với giá tiền thuê mỗi tháng là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Đồng thời, ông T có ký hợp đồng vay với ông D với tiền lãi phải trả mỗi tháng là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Do đó, hai bên đã bù trừ nghĩa vụ lẫn nhau, ông T không nhận tiền thuê nhà từ ông D.

Đến ngày 01/07/2015, ông T và ông D đã ký thanh lý hợp đồng đối với hoạt động cho thuê tài sản là bất động sản nhà ở, hai bên đã tất toán các nghĩa vụ với nhau và chấm dứt việc ký tiếp hợp đồng cho thuê tài sản mới bằng văn bản. Do chưa tìm được mặt bằng thuê mới, ông D xin gửi nhờ hàng hóa tại bất động sản nhà nêu trên, và ông T đã đồng ý. Hai bên cùng nhau bàn bạc để thống nhất ký thỏa thuận tại “Biên bản làm việc ngày 11/01/2023”, với nội dung cụ thể như sau: “... **ông D cam kết trả lại tài sản là bất động sản nhà ở, hạn chót đến hết ngày 31/3/2023...**”. Tuy nhiên, hết thời gian nêu trên, ông D có dấu hiệu chiếm đoạt luôn tài sản đang mượn và cố tình không trả lại theo đúng cam kết tại giấy: “Biên bản làm việc ngày 11/01/2023”. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Quốc D bàn giao lại căn nhà đang thuê tại địa chỉ số A10/1 ấp 1, xã B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Biên bản làm việc ngày 11/01/2023 và trả số tiền thuê nhà còn nợ tính từ ngày 01/02/2023 đến tháng 3/2024 là 12.000.000 đồng/tháng x 14 tháng = 168.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi tám triệu đồng); đồng thời, ông D có nghĩa vụ tiếp tục trả tiền thuê nhà cho đến khi ông T được nhận lại căn nhà nêu trên và tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm trên tổng số tiền còn nợ phải trả.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

– Yêu cầu tuyên xử Khu đất (có nhà ở gắn liền trên đất), tọa lạc tại một phần thửa 101, tờ bản đồ số 21, theo tài liệu BĐĐC, có diện tích 215,2m², tương ứng vị trí số (3, 4, 7, 8), tọa lạc tại xã B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh (số hợp đồng: 14343/TTĐĐBĐ – VPĐD) do Trung Tâm đo đạc Bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/11/2023 thuộc về sở hữu

Nhà Nước, do Nhà Nước quản lý cho thuê đất, theo hợp đồng thuê đất số 10502/HĐ-GTĐ ngày 02/8/1999, ký giữa Sở địa chính - Nhà đất TP. Hồ Chí Minh với bà Nguyễn Thị T2 (mất năm 2014), ông Nguyễn Anh T hiện đang thừa kế việc thuê đất và quản lý việc sử dụng đất.

– Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Quốc D có nghĩa vụ di dời tài sản và trả lại căn nhà đang thuê tọa lạc tại địa chỉ số A10/1 ấp 1, xã B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Anh T.

– Đối với yêu cầu ông Trần Quốc D trả số tiền thuê nhà còn nợ tính từ ngày 01/02/2023 đến tháng 3/2024 là 12.000.000 đồng/tháng x 14 tháng = 168.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi tám triệu đồng); đồng thời, ông D có nghĩa vụ tiếp tục trả tiền thuê nhà cho đến khi ông T được nhận lại căn nhà nêu trên và tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm trên tổng số tiền còn nợ phải trả. Trong trường hợp, Tòa án xác định hợp đồng thuê nhà là giao dịch dân sự vô hiệu thì ông T sẽ rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu này.

Theo bản tự khai ngày 26/9/2024, bị đơn ông Trần Quốc D trình bày:

Ông D xác nhận có ký hợp đồng thuê căn nhà tọa lạc tại địa chỉ số A10/1 ấp 1, xã B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Anh T. Đến năm 2022, hai bên đã làm thủ tục thanh lý hợp đồng thuê; tuy nhiên, do ông D chưa tìm được chỗ mới để lưu giữ các tài sản của mình nên có xin gia hạn với ông T. Do hiện nay, ông D cũng gặp khó khăn trong kinh doanh nên cũng chưa tìm được chỗ mới. Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông D di dời tài sản và trả lại căn nhà nêu trên thì ông D đồng ý, nhưng xin cho thời gian là 20 ngày, ông D sẽ di dời tài sản và bàn giao lại căn nhà nêu trên cho ông T.

Do trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo về 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 và giấy triệu tập đương sự tham gia tố tụng theo quy định; nhưng ông D vắng mặt không có lý do nên vụ án không tiến hành hòa giải được và được đưa ra xét xử công khai.

Theo bản tự khai ngày 25/9/2024, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thúy T1 trình bày:

Nhà đất tại địa chỉ số A10/1 ấp 1, xã B, huyện Bình Chánh (trước đây là Nhà máy xay xát lúa gạo Hòa Hiệp), bà Nguyễn Thị T2 (mẹ của ông Nguyễn Anh T – đã chết) và Sở Địa chính – Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh đã ký Hợp đồng thuê đất số 10502/HĐ-GTĐ ngày 02 tháng 8 năm 1999 đối với khu đất diện tích 300m² thuộc một phần thửa 91, tờ bản đồ số 07 (tài liệu 02/CT-UB), tương ứng một phần các thửa 100, 101, tờ bản đồ số 21 (tài liệu BĐĐC), Bộ địa chính xã B, huyện Bình Chánh (theo Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở số 369/ĐH2010 do Công ty Cổ phần Tư vấn – Xây dựng – Đo đạc H lập ngày 26 tháng 5 năm 2010, được Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra nội nghiệp ngày 31 tháng 5 năm 2010).

Đối với nội dung tranh chấp hợp đồng thuê nhà tại địa chỉ nêu trên giữa ông Nguyễn Anh T và ông Trần Quốc D thì đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

– Về tố tụng:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định về thẩm quyền thụ lý và trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Tuy nhiên, Tòa án chưa đảm bảo về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật, bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

– Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định phần nhà, đất ông Nguyễn Anh T cho ông Trần Quốc D thuê theo Hợp đồng thuê mặt bằng số HĐ: 02/2012/HĐTMB ngày 01/7/2012 và Biên bản làm việc lập ngày 11/01/2013 là tài sản thuộc quyền sử dụng và quản lý của Nhà nước cho bà Nguyễn Thị T2 thuê theo Hợp đồng thuê đất số 10502/HĐ-GTĐ ngày 02/8/1999. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng thuê nhà ký giữa ông T và ông D là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ xét xử về việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Anh T khởi kiện yêu cầu ông Trần Quốc D di dời tài sản và bàn giao lại căn nhà đang thuê; bị đơn cư trú tại xã B, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa:

Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, bị đơn ông Trần Quốc D vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thúy Trân có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Đối với yêu cầu tuyên xử Khu đất (có nhà ở gắn liền trên đất), tọa lạc tại một phần thửa 101, tờ bản đồ số 21, theo tài liệu BĐĐC, có diện tích 215,2m²,

tương ứng vị trí số (3, 4, 7, 8), tọa lạc tại xã B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh (số hợp đồng: 14343/TTĐĐBĐ – VPĐD) do Trung Tâm đo đạc Bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/11/2023 thuộc về sở hữu Nhà Nước, do Nhà Nước quản lý cho thuê đất, theo hợp đồng thuê đất số 10502/HĐ-GTĐ ngày 02/8/1999, ký giữa Sở địa chính - Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh với bà Nguyễn Thị T2 (mất năm 2014), ông Nguyễn Anh T hiện đang thừa kế việc thuê đất và quản lý việc sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn chưa được thụ lý, vượt quá phạm vi đơn khởi kiện được quy định tại khoản 1 Điều 5 và khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3.2] Đối với yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Quốc D có nghĩa vụ di dời tài sản và trả lại căn nhà đang thuê tại địa chỉ số A10/1 ấp 1, xã B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Anh T. Căn cứ Hợp đồng thuê mặt bằng số HĐ: 02/2012/HĐTMB ngày 01/7/2012 và Biên bản làm việc lập ngày 11/01/2013, có cơ sở xác định ông Trần Quốc D có thuê của ông Nguyễn Anh T 01 căn nhà tọa lạc tại địa chỉ số A10/1 ấp 1, xã B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về nguồn gốc căn nhà, căn cứ Hợp đồng thuê đất số 10502/HĐ-GTĐ ngày 02/8/1999 thì bà Nguyễn Thị Tám (mẹ của ông Nguyễn Anh T) có ký hợp đồng thuê đất với Sở Địa chính – Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 300m²; thuộc một phần thửa 91, tờ bản đồ số 07 (tài liệu 02/CT-UB), tương ứng một phần các thửa 100, 101, tờ bản đồ số 21 (tài liệu BĐĐC) tọa lạc tại xã B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, ông T có xây dựng một căn nhà trên phần diện tích đất thuê nêu trên theo Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh (số hợp đồng: 14343/TTĐĐBĐ – VPĐD) do Trung Tâm đo đạc Bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/11/2023. Hội đồng xét xử xét thấy, căn nhà tọa lạc trên phần bất động sản nêu trên là tài sản thuộc sở hữu Nhà nước. Ông T vẫn đang tiếp tục thuê, sử dụng phần diện tích đất 300m² và nộp tiền thuê đất hằng năm theo Hợp đồng thuê đất số 10502/HĐ-GTĐ ngày 02/8/1999. Vì vậy, việc nguyên đơn thực hiện giao dịch dân sự ký hợp đồng cho bị đơn thuê mà chưa được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền nên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật được quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 117, Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Trần Quốc D có nghĩa vụ di dời tài sản và trả lại căn nhà đang thuê tại địa chỉ số A10/1 ấp 1, xã B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Anh T là phù hợp với quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và có cơ sở chấp nhận.

[3.3] Tại phiên tòa, nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn có nghĩa vụ tiếp tục trả tiền thuê nhà và tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm trên tổng số tiền còn nợ phải trả; việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu nêu trên.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 1 Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; khoản 1 Điều 244 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Khoản 1 Điều 117; Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Điều 26 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Khoản 2 Điều 26 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:

I. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

1. Ông Trần Quốc D có nghĩa vụ di dời tài sản và trả lại căn nhà đang thuê tại địa chỉ số A10/1 ấp 1, xã B, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Anh T.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tục trả tiền thuê nhà và tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm trên tổng số tiền còn nợ phải trả.

3. Về án phí: Ông Trần Quốc D chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Anh T số tiền 4.050.000 đồng (Bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0042592 ngày 09/3/2023 và số AA/2023/0020219 ngày 12/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 và Điều 9 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

II. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND H. Bình Chánh;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Tuấn Khương