**TÌNH HUỐNG**

Nguyên đơn: Anh B

Bị đơn: bà C

Chị A cho anh B thuê nhà nguyên căn có diện tích 70m2,  từ ngày 7/8/2005 ( gồm căn nhà 30m2 và sân vườn phía trước 40m2) thời hạn 1 năm (B có đặt tiền thế chân là 1 tháng tiền nhà, hợp đồng có công chứng). Được sự đồng ý của A, ngày 17/8/2005 B tự tu sửa chữa nhà cho khang trang hơn bằng tiền của mình khoảng 3 triệu đồng. Thuê được 2 tháng, đến ngày 10/10/2005  chịA báo cho B biết sẽ bán nhà cho bà C. Sau  khi bà C trở thành chủ sở hữu mới đã thông báo với B là sẽ xây phần diện tích trước nhà làm nhà trọ khoảng 30m2, phần diện tích còn lại là lối đi vào nhà anh B, đồng thời bà C sẽ tăng giá cho thuê. Ông B bức xúc cho rằng hợp đồng thuê nhà vẫn còn đến 10 tháng nữa, bà C không có quyền phá vỡ hợp đồng cho thuê mặc dù đã đổi chủ sở hữu, việc cắt thêm nhà trọ và tăng giá tiền thuê là không đúng pháp luật. Tuy nhiên bà C không đồng ý.

Vụ việc trên chưa được Tòa giải quyết.

**BÌNH LUẬN**

**1. Cách giái quyết của Tòa án**

- Hiện tại vụ việc chưa được tòa án giải quyết

**2. Cách giải quyết của nhóm**

Thứ nhất, ngày 10/10/2005 chị A báo cho anh B là bán căn nhà cho bà C và anh B đã biết và không có ý kiến gì về việc chị A bán căn nhà và không ý định chuyển đi khi chủ nhà mới là C. Như vậy, chị A đã tuân thủ đúng quy định tại điều 97 Luật nhà ở : “Trường hợp chủ sở hữu bán nhà ở đang cho thuê thì phải thông báo cho bên thuê nhà ở biết về việc bán và các điều kiện bán nhà ở; bên thuê nhà ở được quyền ưu tiên mua nếu không có chỗ ở khác và đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên thuê nhà ở, trừ trường hợp nhà ở thuộc sở hữu của cá nhân và nhà ở thuộc sở hữu chung. Trong thời hạn một tháng, kể từ ngày bên thuê nhà ở nhận được thông báo mà không mua thì chủ sở hữu nhà ở được quyền bán nhà ở đó cho người khác, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác về thời hạn.”

Thứ hai, bà C thông báo với B sẽ xây phần diện tích nhà làm trọ khoảng 30 m2 và bà C sẽ tăng giá thuê nhà.

Việc tranh chấp xảy ra giữa B và C là tranh chấp về hợp đồng thuê nhà. B cho rằng bà C không được tăng giá nhà mà phải tuân thủ theo đúng hợp đồng đã kí kết trước đó với chị A.  Theo cách giải quyết của nhóm em: Bà C phải tuân thủ theo đúng hợp đồng thuê nhà đã kí kết giữa chị A và anh B, bởi lẽ, Theo các điều 97, khoản 2 Điều104 Luật Nhà ở, trường hợp chủ sở hữu bán nhà ở đang cho thuê thì phải thông báo cho bên thuê nhà ở biết về việc bán và các điều kiện bán nhà ở. Trong thời hạn một tháng kể từ ngày bên thuê nhà ở nhận được thông báo mà không mua thì chủ sở hữu nhà ở được quyền bán cho người khác, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác về thời hạn. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chuyển quyền sở hữu nhà ở đang cho thuê mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng; chủ sở hữu nhà ở mới có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Vì vậy, theo đúng quy định thì bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng với anh B.

**Tình huống thứ 3:**

Nguyên đơn: bà A

Bị đơn: bà B

Tháng 18/3/1988 bà A cho chị ruột B thuê căn nhà của mình tại địa chỉ 225/12 Lạc Long Quân, phường 5 Quận 11, Tp. Hồ Chí Minh, thời hạn thuê nhà không được xác định trong hợp đồng viết tay giữa hai bên. Tuy nhiên do điều kiện kinh tế của bà  B gặp khó khăn nên bà A đã không lấy tiền thuê nhà. Năm 1990, gia đình bà A gặp khó khan nên đã thu tiền nhà của bà B. Nhưng gia đình bà B chỉ trả một nửa tiền và chậm trả tiền thuê . Đến ngày 3/4/2000 , bà A muốn đòi lại nhà để kinh doanh, bà đã nhiều  lần nói chuyện với bà B nhưng bà B không có ý định chuyển.

Bà A đã hai lần gửi thông báo cho bà B với nội dung sẽ đòi lại nhà và gia hạn 6 tháng bà B phải dọn nhà đi nơi khác.( thông báo từ ngày 19/7/2000, 8/8/2000). Bà B vẫn không trả nhà.

 Bà A đã kiện bà B ra tòa vì cho rằng bà B đã vi phạm hợp đồng cho thuê nhà. Tòa án dân sự sơ thẩm ngày 2/3/2001 đã ra quyết định: “ chấm dứt hợp đồng thuê nhà của bà A với bà B được kí kết vào ngày 18/3/1988 và yêu cầu bà B phải bồi thường thiệt hại do không trả tiền thuê  và không trả nhà đúng hạn.”

Bình luận:

1. Cách giải quyết của tòa án

Tình tiết vụ việc:

- Tháng 18/3/1988 bà A cho chị ruột B thuê căn nhà của mình tại địa chỉ 225/12 Lạc Long Quân, phường 5 Quận 11, Tp. Hồ Chí Minh và bà B không phải trả tiền thuê nhà.

- Năm 1990, gia đình bà A gặp khó khăn nên đã thu tiền nhà của bà B. Nhưng gia đình bà B chỉ trả một nửa tiền và chậm trả tiền thuê . Đến ngày 3/4/2000 , bà A muốn đòi lại nhà để kinh doanh, bà đã nhiều  lần nói chuyện với bà B nhưng bà B không có ý định chuyển.

Tòa án dân sự sơ thẩm ngày 2/3/2001 đã ra quyết định: “ chấm dứt hợp đồng thuê nhà của bà A với bà B được kí kết vào ngày 18/3/1988 và yêu cầu bà B phải bồi thường thiệt hại do không trả tiền thuê  và không trả nhà đúng hạn.”

Trong hợp đồng viết tay không đề cập tới thời gian thuê nhà của bà B và bà A không lấy tiền thuê nhà của bà B như vậy, có thể hiểu rằng đây vẫn là một hợp đồng thuê nhà trong một thời hạn nào đó, còn bên thuê phải trả tuyền thuê tuy nhiện ở đây, A đã miễn cho B nghĩa vụ trả tiền thuê nhà. Điều này cũng không làm thay đổi bản chất của hợp đồng thuê nhà mà A và B. Bên cạnh đó thiếu sót trong bản hợp đồng thuê nhà giữa A và B lại thiếu thời hạn thuê nhà như vậy thì bất cứ khi nào thì A đòi nhà thì B phải trả. Khi A đòi mà không trả thì B phải trả tiền thuê nhà và bồi thường thiệt hại do không trả tiền thuê và không trả nhà đúng hạn.

2. Cách giải quyết của nhóm

Nhóm chúng em đồng ý với ý kiến của tòa án, tuy nhiên có một số chi tiết bổ sung: “Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa A và B. B phải trả nhà cho A, bồi thường thiệt hại do không trả tiền thuê đúng hạn” bởi lẽ, theo Điều 480 BLDS hợp đông thuê tài sản: “Hợp đồng thuê tài sản là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê giao tài sản cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, còn bên thuê phải trả tiền thuê.” Ở đây là hợp đồng thuê nhà nhưng không có thời hạn thuê cụ thể do vậy, cần tuân thủ theo quy định tại Điều 491 BLDS quy định về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà . Như vậy, nếu một khi A mà muốn đòi bất cứ lúc nào cũng được nhưng phải thông báo cho B biết trước,B phải trả nhà, nếu muốn ở lại thì trả tiền thuê. Mặt khác, trong quyết định của tòa án có đề cập tới bồi thường do không trả nhà đúng hạn, thời hạn trả nhà này là lúc nào do ý chí của một bên A quyết định– người cho thuê, điều này làm cho B rơi vào thế bị động. Nhóm chúng em có ý kiến nên đưa ra quyết định nhưu trên để đảm bảo quyền lợi cho hai bên.

**II. Các quy định của pháp luật hiện hành liên quan tới vụ tranh chấp trên**

- Điều 480 BLDS quy định về hợp đồng thuê tài sản: “Hợp đồng thuê tài sản là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê giao tài sản cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, còn bên thuê phải trả tiền thuê.” Với quy định này, đối tượng của hợp đồng thuê tài sản là tư liệu sản xuất hoặc tư liệu tiêu dung. Quyền sử dụng đất, mặt nước, mặt biển, công nghệ,… cũng có thể là đối tượng của hợp đồng cho thuê. Hợp đồng thuê tài sản được sử dụng để phục vụ cho nhu cầu sinh họat của nhân dân. Trong hợp đồng thuê tài sản, bên cho thuê chuyển quyền sử dụng tài sản cho bên thuê trong một thời hạn nhất định. Hết hạn hợp đồng, bên thuê phải trả lại tài sản mà mình đã thuê. Vì vậy, đối tượng hợp đồng thuê tài sản phải là vật đặc định, không tiêu hao.

Hợp đống thuê nhà ở, hợp đồng thuê khoán tư liệu sản xuất cũng là một loại hợp đồng thuê tài sản nhưng đối tượng của nó là bất động sản nên ki chuyển cho chủ thể khác, nhà nước kiểm soát việc chuyển dịch đó. Việc thuê nhà ở, thuê khoán tư liệu sản xuất không những tuân thủ theo những quy định về cho thuê tài sản mà còn tuân thủ theo các quy định về từng loại hợp đồng đó.

- Điều 492 BLDS quy định về hình thức hợp đồng thuê nhà ở: “Hợp đồng thuê nhà ở phải được lập thành văn bản, nếu thời hạn thuê từ sáu tháng trở lên thì phải có công chứng hoặc chứng thực và phải đăng ký, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác” Với quy định này thì đối với hợp đồng thuê nhà ở phải được thành lập thành văn bản và nếu thời hạn thuê từ sáu tháng trở lên phải đi côgn chứng hoặc chứng thực và phải đăng kí, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.Hợp đồng thuê nhà ở có hiệu lực kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng thực nếu thời hạn thuê từ sáu tháng trở lên. Kể từ thời điểm này thì hai bên phải thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình trong hợp đồng.

Điều 491 BLDS quy định về Chấm dứt hợp đồng thuê tài sản: "Hợp đồng thuê tài sản chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

1. Thời hạn thuê đã hết;

2. Theo thoả thuận của các bên về việc chấm dứt trước thời hạn; đối với hợp đồng thuê không xác định thời hạn, khi bên cho thuê muốn chấm dứt hợp đồng thì phải báo cho bên thuê biết trước một thời gian hợp lý, nếu không có thoả thuận về thời hạn báo trước;

3. Hợp đồng bị huỷ bỏ hoặc bị đơn phương chấm dứt thực hiện;

4. Tài sản thuê không còn.”  Với quy định này đề cập tới các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê tài sản, quy định tại khoản 1,2,3,4 Điều 491 BLDS

- Điều 97 Luật Nhà ở quy định mua bán nàh ở đang cho thuê: “ Trường hợp chủ sở hữu bán nhà ở đang cho thuê thì phải thông báo cho bên thuê nhà ở biết về việc bán và các điều kiện bán nhà ở; bên thuê nhà ở được quyền ưu tiên mua nếu không có chỗ ở khác và đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên thuê nhà ở, trừ trường hợp nhà ở thuộc sở hữu của cá nhân và nhà ở thuộc sở hữu chung. Trong thời hạn một tháng, kể từ ngày bên thuê nhà ở nhận được thông báo mà không mua thì chủ sở hữu nhà ở được quyền bán nhà ở đó cho người khác, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác về thời hạn.”

- Khoản 2 Điều 104 Luật nhà ở quy định quyền tiếp tục thuê nhà ở: “Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chuyển quyền sở hữu nhà ở đang cho thuê mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng; chủ sở hữu nhà ở mới có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.” Với quy định này những người đang thuê nhà có kí kết hợp đồng thuê nhà với chủ sở hữu cũ và thời hạn hợp đồng vẫn còn mà nàh chuyển nguời sở hữu mới thì hợp đồng đó vẫn được thực hiện.