TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN THỦ ĐỨC** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 587/2019/DS-ST
Ngày 01/10/2019.
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Vũ Văn Thắng
Các Hội thẩm nhân dân:
Bà Nguyễn Thị Hương
Ông Huỳnh Tiến Dũng.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Trí - Thư ký Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Tuyết Mai- Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 496/2019/TLST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 447/2019/QĐST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH một thành viên dịch Vụ công ích quận T, địa chỉ: 11 Khổng Tử, phường Bình Thọ, quận T, Thành phố H.
Đại diện theo ủy quyền bà Phan Tô Anh T, bà Đặng Ngọc Th-có mặt.

Bị đơn: Ông Lưu Bá S, sinh năm 1952
Địa chỉ : Căn hộ B5.01 Chug cư Linh Trung, đường số 1, phương Linh T, quận Th, Thành phố H- có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN :

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, các lời khai của đại diện nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng tại tòa án đã trình bày:

Ngày 25/7/2018, công ty công ích Thủ Đức có cho ông Lưu Bá S thue nhà theo hợp đồng số 01/HĐTC-QLN/201814/02/2017 với thời hạn là 12 tháng, giá cho thuê 2.858.609 đồng/tháng, quá trình thuê theo hợp đồng nỳ thì ông S chưa thanh toán, tính đến ngày 01//10/2019 thì ông S còn nợ tiền thuê nhà là 40.973.396 đồng. Nay yêu cầu ông Lưu Bá S thanh toán số tiền thuê nhà chưa thanh toán là 40.973.396 đ (bốn mươi triệu chín trăm bảy mươi ba ngàn ba trăm chín mươi sáu đồng). Yêu cầu thanh toán ngay. Yêu Cầu ông S thanh toán tiếp tiền thuê nhà kể từ ngày 02/10/2019 cho đến khi ông S chấm dứt việc thuê nhà.

Bị đơn ông Lưu Bá S trình bày: Việc ký hợp đồng thuê nhà như nguyên đơn trình bày là đúng. Tôi xác nhận còn nợ tiền thuê nhà như nguyên đơn trình bày là đúng và đúng ý thanh toán tiền thuê nhà chưa thanh toán như nguyên đơn yêu cầu, nhưng hiện nay tôi chưa có tiền, khi nào lấy được tiền bồi thường tôi sẽ thanh toán tiền thuê nhà.

Tại phiên toà:

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

Bị đơn đồng ý thanh toán số tiền thuê nhà theo yêu cầu của nguyên đơn, nhưng do khó khăn nên khi nào nhận được tiền bồi thường sẽ thanh toán.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Tuy nhiên Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử cần khắc phục.

Về yêu cầu của đương sự: Xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ vào đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng thuê nhà" được quy định tại khoản 3 Điều 25 của Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 33 và Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về yêu cầu trả tiền thuê nhà của nguyên đơn: Xét thấy nguyên đơn yêu cầu ông Lưu Bá S thanh toán số tiền thuê nhà chưa thanh toán tính đến ngày 01/10/2019 là 40.973.396 đ (bốn mươi triệu chín trăm bảy mươi ba ngàn ba trăm chín mươi sáu đồng). Yêu cầu thanh toán ngay. Yêu Cầu ông S thanh toán tiếp tiền thuê nhà kể từ ngày 02/10/2019 cho đến khi ông S chấm dứt việc thuê nhà; phía bị đơn cũng đồng ý thanh toán số tiền này. Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh. Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Về yêu cầu phương thức thanh toán:

Xét thấy đại diện nguyên đơn yêu cầu thanh toán ngay số tiền thuê nhà mà bị đơn còn nợ, còn phía bị đơn cho rằng do khó khăn nên đến khi nào ông nhận được tiền ban bồi thường thì mới thanh toán. Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào hợp đồng thuê thì bên thuê đã vi phạm thời hạn thanh toán tiền thuê do đó việc nguyên đơn yêu cầu thanh toán tiền thuê ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp với Điều 481 củ Bộ luật dân sự năm 2015 nên chấp nhận. Ý kiến của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu.

Xét ông Lưu Bá S, sinh năm 1952, hiện nay đã 67 tuổi, là người cao tuổi nên ông Lưu Bà S được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng áp phí và lệ phí tòa án

Hoàn trả cho Công ty TNHH một thành viên dịch Vụ công ích quận T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 643.187đ (sáu trăm bốn mươi ba ngàn một trăm tám mươi bảy đồng) đã nộp tại tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (biên lai số 0003347 ngày 11/7/2019).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 25; Điểm a Khoản 1 Điều 33; Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 481, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

Áp dụng nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng áp phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

1. Buộc ông Lưu Bá S phải thanh toán tiền thuê nhà tính đến ngày 01/10/2019 cho Công ty TNHH một thành viên dịch Vụ công ích quận T số tiền 40.973.396 đ (bốn mươi triệu chín trăm bảy mươi ba ngàn ba trăm chín mươi sáu đồng).

2. Ông Lưu Bá S còn phải tiếp tục trả tiền thuê nhà kể từ ngày 02/10/2019 theo giá thuê nhà được hai bên thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà số 01/HĐTC-QLN/201814/02/2017 cho đến khi ông S chấm dứt việc thuê nhà.

3. Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà ông lưu Bá S chậm thực hiện việc trả số tiền nêu trên thì hàng tháng ông S còn phải trả thêm tiềm lãi suất 10%/tháng đối với số tiền chưa thanh toán.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Lưu Bá S được miễn nộp tiền án phí.

Hoàn trả cho Công ty TNHH một thành viên dịch Vụ công ích quận T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 643.187đ (sáu trăm bốn mươi ba ngàn một trăm tám mươi bảy đồng) đã nộp tại tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (biên lai số 0003347 ngày 11/7/2019).

4. Các đương sự mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

5. Trường hợp bản án 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, điều 7a và điều 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.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND quận Thủ Đức;
- Chi cục THADS quận Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Văn Thắng