TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ TRẢNG BÀNG** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 168/2023/DS-ST
Ngày: 22 - 12 - 2023
Về "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phạm Thị Yến.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Tạ Kỳ Trung.

Ông Nguyễn Văn An.

- Thư ký phiên tòa: bà Bùi Thị Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà Lê Thị Hồng Đào – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 193/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp "Hợp đồng thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 170/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Thế V, sinh năm 1979; địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Số X V1, phường V2, thành phố V3, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ nơi cư trú: khu phố R1, phường R2, thị xã R3, tỉnh Tây Ninh – có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1965; địa chỉ: khu phố R1, phường R2, thị xã R3, tỉnh Tây Ninh – có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn anh Nguyễn Thế V trình bày:

Ngày 16/01/2023 âm lịch tức ngày 06/02/2023 dương lịch anh ký hợp đồng thuê nhà của bà Nguyễn Thị R tại địa chỉ số nhà Y, khu phố R1, phường R2, thị xã R3, tỉnh Tây Ninh, mục đích thuê nhà để làm nơi buôn bán. Hai bên thỏa thuận thời hạn thuê 03 năm, giá thuê nhà năm thứ nhất là 8.000.000 đồng/tháng, năm thứ hai 9.000.000 đồng/tháng, năm thứ ba 10.000.000 đồng/tháng, 06 tháng thanh toán tiền thuê nhà một lần. Trong thời gian thuê nhà nếu có hư hỏng gì thì anh tự

sửa nhưng không được xây dựng gì thêm. Anh đã thanh toán tiền thuê nhà cho bà R 06 tháng với số tiền 48.000.000 đồng vào ngày 16/01/2023 âm lịch. Do một số lý do khách quan nên anh và bà R đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Ngày 26/5/2023 (dương lịch), anh đã di dời tài sản và bàn giao nhà lại cho bà R. Khi chấm dứt hợp đồng, anh và bà R thỏa thuận bằng lời nói, khi nào bà R tìm được người thuê mới, bà R lấy tiền đặt cọc sẽ thanh toán lại cho anh 02 tháng tiền thuê nhà tương đương số tiền 16.000.000 đồng. Đầu tháng 7/2023 dương lịch bà R đã cho người khác thuê nhà và người thuê đã trả tiền thuê nhà cho bà R nhưng bà R không trả lại 02 tháng tiền thuê nhà cho anh như đã thỏa thuận. Khi trả nhà cho bà R anh vẫn còn nợ bà R 1.200.000 đồng tiền điện, 100.000 đồng tiền rác và 233.000 đồng tiền Internet. Nay anh tự nguyện yêu cầu khấu trừ số tiền 1.533.000 đồng mà anh còn nợ bà R và yêu cầu bà R trả lại cho anh số tiền 14.467.000 đồng theo như thỏa thuận khi chấm dứt hợp đồng.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị R trình bày:*

Bà thống nhất lời trình bày của anh V về thời gian ký hợp đồng thuê nhà, địa điểm thuê nhà, thời hạn thuê, giá thuê và số tiền thuê nhà anh V đã thanh toán trước. Do anh V làm ăn không được nên yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và trả nhà lại cho bà vào ngày 19/5/2023 âm lịch. Thực tế anh V sử dụng nhà thuê thời gian hơn 04 tháng nhưng bà và anh V tính tròn là 04 tháng. Khi hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nhà, giữa bà và anh V có thỏa thuận đến khi nào bà tìm được người thuê mới thì bà sẽ trả lại cho anh V 02 tháng tiền thuê nhà là 16.000.000 đồng với điều kiện người thuê sau cũng phải trả tiền thuê nhà cho bà 06 tháng 01 lần giống như anh V thì bà mới trả cho anh V một lần số tiền 16.000.000 đồng. Trường hợp người thuê sau chỉ trả tiền thuê nhà hàng tháng thì bà sẽ trả dần số tiền 16.000.000 đồng cho anh V cho đến hết. Khoảng 01 tháng sau khi anh V trả nhà thì anh K ký hợp đồng thuê nhà với bà (hợp đồng thuê nhà giữa bà và anh K bà đã hủy bỏ nên không cung cấp cho Tòa án án được và thực tế sau khi anh V trả nhà cho bà thì căn nhà của bà không có người thuê 01 tháng). Lúc này, anh V biết bà đã tìm được người thuê mới nên hỏi bà sao chưa trả tiền thuê nhà nhưng do bà đang ở Bình Dương nên bà nói anh V nhắn số tài khoản để bà trả trước cho anh V 5.000.000 đồng nhưng anh V không đồng ý nên bà không trả tiền cho anh V nữa.

Khi bà và anh K ký hợp đồng thuê nhà thì anh K trả tiền thuê nhà hàng tháng. Tuy nhiên, anh K chỉ thuê nhà được 01 tháng thì trả nhà lại cho bà. Sau khi anh K trả nhà, khoảng mấy ngày sau anh Trần Danh N đến hỏi thuê nhà. Vợ chồng bà ký hợp đồng thuê nhà với anh N vào ngày 30/8/2023, thời hạn thuê một năm nhưng hiện tại anh N cũng đã trả nhà lại cho bà. Hiện tại căn nhà trên bà không cho ai khác thuê.

Tại phiên tòa, bà R trình bày, khi anh V đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhà, giữa bà và anh V có thỏa thuận khi nào có người thuê thì bà sẽ trả lại cho anh V 02 tháng tiền thuê nhà là 16.000.000 đồng với điều kiện người thuê sau cũng phải trả tiền thuê dài hạn giống như anh V. Sau đó anh V có nói miệng để anh V tìm người thuê nhà để anh lấy lại số tiền 16.000.000 đồng. Bà chờ anh V tìm người thuê nhưng còn khoảng 10 ngày nữa thì hết thời hạn 02 tháng thuê nhà còn

lại nhưng anh V vẫn chưa tìm được người thuê nên bà mới cho anh K thuê nhà. Khi thuê, anh K có đặt cọc cho bà số tiền 16.000.000 đồng và trả tiền thuê nhà hàng tháng chứ không trả dài hạn giống như anh V. Số tiền anh K đặt cọc cho bà, bà sử dụng để sửa chữa nhà hết khoảng 10.000.000 đồng, số tiền còn lại sau khi anh K trả nhà thì bà đã trả lại cho anh K.

Trước khi Tòa án thụ lý vụ án, Hòa giải viên đã tiến hành hòa giải cho bà và anh V, bà đồng ý sẽ trả lại cho anh V số tiền 6.500.000 đồng nhưng anh V không đồng ý nhận nên nay bà không đồng ý trả lại 02 tháng tiền thuê nhà cho anh V nữa. Bà đề nghị Tòa án xét xử theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết, anh V tự chấm dứt hợp đồng thì phải mất số tiền thuê nhà đã trả. Khi anh V chuyển đi, anh V còn nợ bà 1.200.000 đồng tiền điện, 100.000 đồng tiền rác và 233.000 đồng tiền Internet. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh V thì bà yêu cầu anh V trả lại cho bà số tiền 1.533.000 đồng còn nợ nêu trên nhưng bà không đồng ý làm đơn khởi kiện để yêu cầu anh V trả lại số tiền trên.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án:

Căn cứ các điều 385, 401, 472 Bộ luật Dân sự năm 2015, các điều 129, 131 Luật Nhà ở và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng thuê nhà của anh Nguyễn Thế V đối với bà Nguyễn Thị R. Buộc bà R có nghĩa vụ trả lại cho anh V tiền thuê nhà 02 tháng là 14.467.000 đồng.

2. Về án phí: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại 02 tháng tiền thuê nhà nên đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng thuê nhà được quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 472 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà Nguyễn Thị R có nơi cư trú tại khu phố R1, phường R2, thị xã R3, tỉnh Tây Ninh nên căn cứ khoản 1 Điều 35 và khoản 1

Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

[2] Xét yêu cầu trả số tiền 14.467.000 đồng của anh V thấy rằng: Anh V và bà R thống nhất trình bày, vào ngày 06/02/2023 dương lịch, anh V và bà R ký hợp đồng thuê nhà với nội dung bà R cho anh V thuê căn nhà tại địa chỉ số Y, khu phố R1, phường R2, thị xã R3, tỉnh Tây Ninh, mục đích thuê nhà để làm địa điểm buôn bán. Hai bên thỏa thuận thời hạn thuê 03 năm, giá thuê nhà năm thứ nhất là 8.000.000 đồng/tháng, năm thứ hai 9.000.000 đồng/tháng, năm thứ ba 10.000.000 đồng/tháng, 06 tháng thanh toán tiền thuê nhà một lần. Anh đã thanh toán tiền thuê nhà cho bà R 06 tháng với số tiền 48.000.000 đồng. Sau khi sử dụng nhà thuê được khoảng 04 tháng thì anh V và bà R thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Anh V đã trả lại nhà cho bà R. Anh V cho rằng, khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà, anh và bà R đã thỏa thuận bằng lời nói, khi nào bà R tìm được người thuê mới, bà R nhận tiền đặt cọc thì bà R sẽ trả lại cho anh 02 tháng tiền thuê nhà tương đương số tiền 16.000.000 đồng. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 10/11/2023 và Biên bản đối chất ngày 10/11/2023, bà R cũng thừa nhận giữa bà và anh V có thỏa thuận khi nào có người thuê mới thì bà sẽ trả lại cho anh V 02 tháng tiền thuê nhà. Anh V trình bày, sau khi anh chuyển đi, ngày 01/7/2023 dương lịch bà R đã cho người khác thuê nhà (băng rôn khai trương ngày 06/7/2023). Bà R trình bày, sau khi anh V chuyển đi, đến khoảng ngày 18/5/2023 âm lịch tức ngày 08/7/2023 dương lịch anh K đến thuê nhà. Như vậy, giữa anh V và bà R đều thống nhất trình bày vào đầu tháng 7 năm 2023, bà R đã cho người khác thuê nhà và bà R đã nhận tiền đặt cọc thuê nhà của người thuê mới. Tại phiên tòa, bà R khai anh V đề nghị anh sẽ tìm người thuê để lấy lại 02 tháng tiền thuê nhà nhưng còn khoảng 10 ngày sẽ hết 02 tháng thuê nhà còn lại nhưng anh V vẫn chưa tìm được người thuê nên bà mới cho anh K thuê. Mặc dù lời khai của bà R trong quá trình giải quyết vụ án và lời khai tại phiên tòa có mâu thuẫn nhưng thời gian bà R cho người sau thuê nhà vẫn còn trong thời hạn 02 tháng thuê nhà còn lại và thực tế giữa bà R và anh V đã có thỏa thuận khi nào có người thuê mới, bà R nhận tiền đặt cọc thì bà R sẽ trả lại cho anh V 02 tháng tiền thuê nhà với số tiền 16.000.000 đồng. Mặc dù thỏa thuận trên không được lập thành văn bản nhưng lời khai của bà R đã thừa nhận có sự thỏa thuận trên và tại phiên tòa bà R khai khi anh K ký hợp đồng thuê nhà, bà đã nhận tiền đặt cọc của anh K số tiền 16.000.000 đồng nên lời khai của bà R được coi là chứng cứ theo khoản 4 Điều 94 Bộ luật Tố tụng dân sự và là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà R cho rằng, bà sẽ trả lại cho anh V 02 tháng tiền thuê nhà với điều kiện người thuê sau cũng phải trả tiền thuê nhà dài hạn giống như anh V thì bà mới trả cho anh V một lần số tiền 16.000.000 đồng. Trường hợp người thuê sau chỉ trả tiền thuê nhà hàng tháng thì bà sẽ trả dần số tiền 16.000.000 đồng cho anh V cho đến hết. Xét thấy, đây là thỏa thuận về cách trả số tiền 16.000.000 đồng, thỏa thuận này không đồng nghĩa với việc nếu người thuê sau không trả tiền thuê nhà dài hạn giống như anh V thì bà R không phải trả lại cho anh V số tiền 16.000.000 đồng. Do đó, nay anh V khởi kiện yêu cầu bà R trả lại cho anh V 02 tháng tiền thuê nhà tương đương số tiền 16.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận. Anh V tự nguyện

đề nghị cấn trừ số tiền anh còn nợ bà R là 1.533.000 đồng (gồm tiền điện, tiền rác và tiền Internet) và yêu cầu bà R trả lại cho anh số tiền 14.467.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Từ những phân tích trên, buộc bà R có nghĩa vụ trả cho anh V số tiền 14.467.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của anh V được chấp nhận nên bà R phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Án phí được tính như sau:

14.467.000 đồng x 5% = 723.000 (Bảy trăm hai mươi ba nghìn) đồng.

Anh V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 472, điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 121, 129, 131 Luật Nhà ở;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thế V đối với bà Nguyễn Thị R về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Buộc bà Nguyễn Thị R có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Thế V số tiền 14.467.000 (Mười bốn triệu bốn trăm sáu mươi bảy nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Nguyễn Thị R phải chịu 723.000 (Bảy trăm hai mươi ba nghìn) đồng.

Hoàn trả cho anh Nguyễn Thế V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 400.000 (Bốn trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027575 ngày 05 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

3. Về quyền kháng cáo: anh V, bà R được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án.

Bản án này 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 thoả 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, 7b 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.

T/M HỘI ĐỒNGXÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã Trảng Bàng;
- Chi cục THADS thị xã Trảng Bàng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

Phạm Thị Yến