TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TÂY NINH** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2019/DS-ST
Ngày: 24-7- 2019
V/v tranh chấp "Hợp đồng dân sự vay tài sản" và "Hợp đồng thuê nhà".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂY NINH – TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hương.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Dương Văn Quản.

Bà Đào Thị Duyên;

Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thùy Trang, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Khánh Bình, Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 68/2019/TLST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2019 về việc:*"Tranh chấp Hợp đồng dân sự vay tài sản" và "Hợp đồng thuê nhà"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2019/QĐST- DS ngày 01 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim H, sinh năm 1950. Vắng mặt

Địa chỉ: Khóm B, phường B, thành phố Cà Mau. Địa chỉ chỗ ở: Khu phố HB, phường HN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

-Người đại diện hợp pháp của bà H:

Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1960; Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

Địa chỉ: Khu phố B, Phường H, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. (Văn bản ủy quyền ngày 23-01-2019).

2. Bị đơn: Anh Phan Xuân T, sinh năm 1992; vắng mặt

Hộ khẩu TT tại: thôn TĐ, xã NI, thị xã NH, tỉnh Khánh Hòa.

Chỗ ở hiện nay: Khu phố HB, phường HN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 22-01-2019 nguyên đơn bà Lê Thị Kim H và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà H và anh Phan Xuân T có ký hợp đồng thuê mặt bằng ngày 26-7-2018, thỏa thuận anh T thuê phía trước nhà bà H cầu thang trở ra để kinh doanh mua bán sửa chữa điện tử, thời hạn thuê là 60 tháng, thời gian thuê từ năm 2016, nên đến ngày 26-7-2018 ký lại hợp đồng ghi thời gian bắt đầu từ 07-02-2016 đến ngày 07-02-

2021, tiền thuê mỗi tháng là 5.000.000 đồng, thanh toán tiền thuê vào đầu hàng tháng, anh T đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng. Anh T kinh doanh tại căn phòng thuê phía trước nhà tôi bình thường và trả tiền thuê đầy đủ, nhưng từ tháng 11-2018 anh T không trả tiền nhà và tự ý dọn đồ đạc đi nơi khác mà không thanh lý hợp đồng thuê trước thời hạn với bà H.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu anh T trả tiền nhà của những tháng chưa trả từ tháng 11-2018 mỗi tháng là 5.000.000 đồng đến ngày tòa xét xử, đồng ý khấu trừ số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng, đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng ký ngày 26-7-2018 giữa bà H và anh T từ ngày tòa xét xử.

Ngoài ra, anh T còn vay của bà H số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 07-02-2017 dương lịch, lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng trả vào ngày 07 hàng tháng, anh T đã trả lãi suất được 04 tháng số tiền là 6.000.000 đồng, từ tháng 7-2017 dương lịch đến ngày xét xử.

Tại bản tự khai ngày 21-3-2019 bị đơn anh Phan Xuân T trình bày:

Anh T có nhận của con bà H là anh H1 góp số tiền 50.000.000 đồng để làm ăn chung, nhưng sau anh H1 đi học nên rút tiền lại, để rõ ràng anh T đã viết giấy vay tiền của bà H, tiền lãi 1.500.000 đồng/tháng.

Về yêu cầu của bà H trả tiền thuê nhà từ tháng 11-2018 đến nay, theo anh T khi thuê nhà thì gia đình bà H ở Cà Mau, thỏa thuận thuê từ vách cầu thang ra phía trước và anh có xin sử dụng nhà vệ sinh, bếp sinh hoạt không ghi trong hợp đồng. Trong quá trình thuê nhà thì bà H bán nhà ở Cà Mau nên về nhà tại nơi anh đang thuê sinh sống, bà H cản trở không cho anh sử dụng nhà vệ sinh, nhà bếp, bà H còn ra mặt bằng anh thuê la chửi quấy rối anh làm ăn, anh đã đưa ra hướng giải quyết là không sử dụng nhà vệ sinh, không sử dụng bếp, không vào phía sau khu vực thuê, không chấp nhận bất kỳ ai sử dụng mặt bằng làm lối đi ra vào, bà H đuổi đi và không chấp nhận.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh phát biểu quan điểm về vụ án:

+ 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 quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền 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. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội qui phiên tòa.

+ Về nội dung:

Đối với hợp đồng vay tài sản giữa bà H và anh T được các bên thừa nhận là có thật. Buộc anh T trả bà H số tiền 50.000.000 đồng gốc và tính lãi theo quy định.

Đối với hợp đồng thuê nhà anh T không chứng minh được việc đơn phương chấm dứt hợp đồng nên phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền của những tháng chưa thanh toán cho bà H từ tháng 11-2018 đến ngày xét xử là phù hợp, khấu trừ tiền đã đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về tố tụng:

[1.1] Phiên tòa ngày 16-7-2019, bị đơn anh Phan Xuân T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Khoản 1, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án hoãn phiên tòa.

[1.2] Phiên tòa ngày 24-7-2019, anh Phan Xuân T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; bà Nguyễn Thị L đại diện hợp pháp cho nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Khoản 2, Điều 227 và Khoản 1, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh Phan Xuân T và bà Nguyễn Thị L.

[2] Về nội dung:

[2.1] *Đối với hợp đồng vay tài sản*: Bà H trình bày vào ngày 07-02-2017 có cho anh T vay số tiền 50.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng đã nhận tiền lãi 04 tháng số tiền là 6.000.000 đồng. Chứng cứ là giấy mượn tiền ngày 07-02-2017, do anh T vi phạm nghĩa vụ đóng tiền lãi làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H nên bà khởi kiện là có cơ sở chấp nhận. Buộc anh T trả bà H số tiền nợ gốc là 50.000.000 đồng.

[2.1.1] Về lãi suất, hai bên thừa nhận lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng là vượt quá quy định về lãi suất tại Khoản 1, Điều 468 của Bộ luật dân sự nên phải tính lại cho phù hợp, tuy nhiên giấy mượn tiền ngày 07-02-2017 bà H cung cấp hai bên thỏa thuận thời hạn trả nợ là khi anh T không còn thuê nhà của bà H, do đó xác định hợp đồng vay tài sản giữa bà H và anh T là hợp đồng vay có kỳ hạn và có lãi theo quy định tại Khoản 2, Điều 469 của Bộ luật dân sự. Lãi suất được tính từ ngày viết giấy nợ ngày 07-02-2017 đến ngày xét xử (24-7-2019) là 29 tháng 17 ngày, bà H thừa nhận anh T đã trả tiền lãi 04 tháng mỗi tháng là 1.500.000 đồng, đã nhận là 6.000.000 đồng nên phải khấu trừ là phù hợp.

[2.1.2] Lãi suất được tính theo quy định tại Khoản 1, Điều 468 của Bộ luật dân sự là 20%/năm (1,66%/tháng) cụ thể như sau: Tiền gốc 50.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 29 tháng 17 ngày = [(830.000 đồng x 29 tháng = 24.070.000 đồng) + (27.600 đồng x 17 ngày = 496.200 đồng)] = 24.539.200 đồng, làm tròn số 24.539.000 đồng trừ số tiền lãi bà H đã nhận 6.000.000 đồng. Còn phải thanh toán tiền lãi là 18.539.000 đồng.

[2.2] *Đối với hợp đồng thuê nhà:* Trên thực tế bà H vá anh T có ký kết hợp đồng thuê một phần nhà ở của bà H để anh T kinh doanh ngành điện tử, phần anh T thuê của bà H được xác định nằm trong quyền sở hữu nhà ở của bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 323/CNSH ngày 24-9-1996 có diện tích sử dụng là 226,80m^2, nằm trên diện tích đất 144 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0677906, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số03224/QSDĐ/D5, thuộc thửa đất số 1473, tờ bản đồ số 01 do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (nay thuộc là thành phố Tây Ninh) cấp cho bà Lê Thị Kim H đứng tên chủ sử dụng đất. Cụ thể thỏa thuận anh T sử dụng từ chân cầu thang trở ra. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07-5-2019 cụ thể ghi nhận phần anh T thuê có diện tích ngang 4,42m x dài 15,40m = 68,068 m^2.

[2.2.1] Theo thỏa thuận của hai bên về thời hạn của hợp đồng thuê là 60 tháng từ ngày 07-02-2016 đến ngày 07-02-2021 hết thời hạn thuê. Thấy rằng, trước khi ký

kết hợp đồng thuê ngày 26-7-2018 thì anh T đã thuê nhà của bà H để kinh doanh, các bên thỏa thuận kể từ ngày 26-7-2018 là ngày ký lại hợp đồng thì các hợp đồng thuê hai bên ký kết trở về trước không còn giá trị. Tại Điều 6 của Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 26-7-2018, hai bên thỏa thuận "… hợp đồng có hiệu lực cho đến hết thời hạn chấm dứt hợp đồng" nghĩa là hết ngày 07-02-2021 là ngày hết hạn hợp đồng. Tuy nhiên, anh T đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn mà không có sự thỏa thuận đồng ý của bà H, anh T cho rằng lỗi do bà H có hành vi quấy phá không cho anh kinh doanh, nhưng anh không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ và hợp pháp nên không có cơ sở chấp nhận. Do anh T đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không chứng minh được là đã báo trước cho bà H theo đúng quy định tại Khoản 4, Điều 132 của Luật nhà ở nên anh T phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho bà H theo yêu cầu của bà H từ ngày 07-11-2018 đến ngày xét xử (ngày 24-7-2019) là có cơ sở. Người đại diện hợp pháp của bà H, bà L trình bày yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 07-11-2018 đến ngày 07-07-2019 chưa thanh toán là 8 tháng, không yêu cầu anh T trả tiền thuê nhà từ ngày 08-7-2019 đến ngày xét xử là sự tự nguyện của nguyên đơn có lợi cho phía bị đơn nên ghi nhận.

[2.2.2]Cụ thể tiền thuê nhà anh T còn phải thanh toán cho bà H là: (8 tháng x 5.000.000 đồng/tháng = 40.000.000 đồng), khấu trừ số tiền anh T đặt cọc khi thuê nhà 20.000.000 đồng, anh T còn phải thanh toán cho bà H 20.000.000 đồng. Do anh T đã đơn phương chấm dứt hợp đồng từ tháng 11-2018 nên tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký ngày 26-7-2018 giữa bà H và anh T là phù hợp.

[3] Từ những phân tích nêu trên, có đủ cơ sở buộc anh T có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền gốc vay 50.000.000 đồng, tiền lãi đến ngày xét xử sơ thẩm là 18.539.000 đồng và tiền thuê nhà là 20.000.000 đồng.Tổng cộng là 88.539.000 đồng.

[4] Đối với đề nghị của Viện kiểm sát nhân nhân thành phố Tây Ninh tại phiên tòa là phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Bà H đã nộp tạm ứng số tiền 1.000.000 đồng, buộc anh T trả lại cho bà H là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: của số tiền phải trả là 88.539.000 đồng x 5% = 4.426.950 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 463, 466, 468, 472,481 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 132 của Luật Nhà ở;

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim H đối với anh Phan Xuân T về việc "Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản" và "Hợp đồng thuê nhà".

1.1 Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký ngày 26-7-2018 giữa bà Lê Thị Kim H và anh Phan Xuân T.

1.2 Buộc anh Phan Xuân T có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Kim H: Số tiền vay gốc 50.000.000 đồng, tiền lãi 18.539.000 đồng và tiền thuê nhà là 20.000.000 đồng. Tổng cộng là 88.539.000 đồng (Tám mươi tám triệu, năm trăm, ba mươi chín nghìn) đồng.

Kể từ ngày bà Lê Thị Kim H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Phan Xuân T không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả cho bà Lê Thị Kim H số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Khoản 2, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Phan Xuân T phải chịu 1.000.000 đồng (Một triệu) đồng. Nộp vào tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh trả cho bà Lê Thị Kim H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Phan Xuân T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 4.426.950 đồng (Bốn triệu, bốn trăm, hai mươi sáu nghìn, chín trăm năm mươi) đồng.

Bà Lê Thị Kim H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Lê Thị Kim H số tiền 1.750.000 (Một triệu, bảy trăm, năm mươi nghìn) đồng tại biên lai thu số 0006631 ngày 27-02-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh.

4. Trường hợp quyết định 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 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, Điều 7 và Điều 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.

5. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
-Phòng NV- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND Tp.TN;
- Chi cục THATp.TN;
- Các đương sự;
-Lưu hồ sơ;
-Lưu tập án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Đỗ Thị Hương