TÒA ÁN NHÂN DÂN TPTĐ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – H phúc**

Bản án số: 1409/2023/DS-ST
Ngày: 11-5-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê căn hộ

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TPTĐ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Hải Quỳnh Anh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Lợi;

2. Ông Cao Quốc Hưng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Phương – Thư ký Tòa án nhân dân TPTĐ, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TPTĐ, Thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên tòa:* Bà Trần Thị Lam – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân TPTĐ, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 786/2022/TLST- DS ngày 14 tháng 10 năm 2022 về "Tranh chấp về hợp đồng thuê căn hộ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1582/2023/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà TTKT – Sinh năm: 1950 - CHKDPL

Địa chỉ: Số SBA đường QH, phường TĐ, TPTĐ, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông TNT– Địa chỉ liên hệ: Số C/M đường PT, phường ĐK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2. *Bị đơn*: Bà BTMH – Sinh năm: 1946

Địa chỉ: Căn hộ MKM LM, Tòa nhà SBA đường QH, phường TĐ, TPTĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người phiên dịch cho bị đơn: Ông BQK– Sinh năm: 1978 – Địa chỉ thường trú: B Khu phố B, phường APĐ, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà TTKT là CHKDPL trình bày tại Đơn khởi kiện: Bà T là CHKDPL. HKDPL có thỏa thuận cho bà BTMH thuê căn hộ số MKM diện tích 82m^2 tại Tòa nhà số SBA QH, phường TĐ, TPTĐ, Thành phố Hồ Chí Minh; thời hạn thuê căn hộ là 01 năm bắt đầu từ ngày 05/7/2021 và hết hạn thuê ngày 04/7/2022; giá thuê căn hộ mỗi tháng là 13.000.000đồng; đặt cọc 01 tháng tiền thuê tương ứng 13.000.000đồng và có nghĩa vụ T toán tiền thuê căn hộ từ ngày 05 đến ngày 09 mỗi tháng. Trong thời gian đầu thực hiện thỏa thuận, bà H đã T toán tiền cọc và tiền thuê căn hộ, tiền điện sử dụng mỗi tháng đầy đủ đến hết tháng 12/2021; tuy nhiên sau đó bà H không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ T toán tiền thuê căn hộ và chi phí sử dụng điện bắt đầu từ tháng 01/2022 đến nay. Cụ thể số tiền còn nợ phải T toán của bà H tính đến hết ngày 31/5/2022 là 65.756.000đồng, trong đó tiền thuê căn hộ là 62.500.000đồng, tiền điện sử dụng là 3.256.000đồng. Mặc dù HKDPL đã nhiều lần nhắc nhở bà H phải bàn giao căn hộ cũng như T toán số tiền còn thiếu nhưng bà H vẫn không thực hiện. Nay bà T yêu cầu Tòa án buộc bà H phải trả lại tài sản đã thuê là căn hộ số MKM tại số SBA QH, phường TĐ, TPTĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là "căn hộ MKM"), buộc bà H T toán tiền còn thiếu tạm tính đến ngày 31/5/2022 là 65.756.000đồng.

Quá trình giải quyết vụ án,

- Ngày 18/11/2023, bị đơn bà BTMH trình bày: Khoảng ngày 5-6/7/2021, bà H đến ở tại căn hộ MKM số SBA QH, phường TĐ, TPTĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà H đã đưa 13.000.000đồng để trả trước tiền thuê căn hộ và tiền cọc 13.000.000đồng. Tháng 8 và tháng 9 năm 2021, bà H trả tiền thuê là 11.700.000đồng/tháng; từ tháng 10 đến tháng 12 năm 2021, bà H trả tiền thuê nhà là 12.500.000đồng/tháng. Khi bà H đến ở thì bên cho thuê nói tiền điện mỗi tháng là 300.000đồng, lúc thì nói 780.000đồng, lúc gần 800.000đồng, tủ điện thì chủ nhà khóa không cho bà H xem. Bà H nhiều lần yêu cầu chủ nhà đóng thuế 10% cho Nhà nước và giao cho bà H hóa đơn, giấy chứng nhận tạm trú, giấy chủ nhà được phép cho thuê nhà nhưng chủ nhà không giao. Vì chủ nhà không giao cho bà H các giấy tờ nêu trên nên bà H không thể rút tiền trong Ngân hàng, căn hộ không có điện và các dịch vụ như ban đầu khi bà H thuê nên không thể trả tiền thuê căn hộ cho chủ nhà. Nay nguyên đơn yêu cầu bà H trả căn hộ thì phải trả cho cho bà H số tiền là 1.000.000.000đồng (Một tỷ đồng) do chủ nhà đã vứt các tài sản của bà H (Laptop, điện thoại, máy mát xa, cục sạc dự phòng) khi bà H đang sạc điện cho các tài sản này tại khu đặt máy giặt lầu 6 vì căn hộ của bà H bị chủ nhà cắt điện.

- Ngày 28/02/2023, bà H trình bày: Bà H thuê và đang ở tại căn hộ MKM số SBA QH, phường TĐ, TPTĐ, Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 05/7/2021. Bà H thuê căn hộ giá 13.000.000đồng/tháng không bao gồm tiền điện và tiền nước, tiền đặt cọc thuê căn hộ là 13.000.000đồng. Bà H đã trả tiền thuê căn hộ được 08 tháng, có tháng trả tiền thuê căn hộ là 13.000.000đồng, có tháng trả tiền thuê là 11.700.000đồng, trả bằng tiền mặt, chủ căn hộ không giao biên nhận. Bản hợp đồng mà nguyên đơn giao cho bà H không đúng nội dung thỏa thuận về quốc tịch của bà H, về mức thuế 10% và những nội dung khác. Sau 08 tháng thì bà H không trả tiền thuê căn hộ vì nguyên đơn không giao cho bà H giấy đăng ký tại Công an. Bà H đồng ý trả lại cho nguyên đơn

căn hộ khi nguyên đơn bồi thường cho bà H 04 Laptop, 02 máy in, 01 ghế mát xa, 01 lò vi sóng, 01 tivi, các đồ điện gia dụng trong căn hộ MKM và chi phí mà bà H phải trả cho bệnh viện là 3.000EURO, chi phí khám bác sĩ vì nguyên đơn cắt điện của căn hộ và thang máy khiến bà H không sử dụng được các dịch vụ của căn hộ, phải đi thang bộ, không sử dụng được các máy móc liên quan đến sức khỏe của bà H.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông TNTgiữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

- Ông TNTthay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải T toán tiền điện đã sử dụng tính từ tháng 01/2022 đến ngày 26/5/2022; giữ nguyên yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại căn hộ MKM tại số SBA đường QH, phường TĐ, TPTĐ; giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải T toán tiền thuê căn hộ tính từ tháng 01/2022 đến khi bàn giao lại căn hộ cho nguyên đơn, tạm tính đến ngày 11/5/2023 là 202.822.000đồng.

- Bị đơn, bà H trình bày các nội dung như quá trình giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TPTĐ, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật; xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền, tư cách đương sự, thu thập chứng cứ, tống đạt và thông báo văn bản tố tụng đúng quy định pháp luật; về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên đình chỉ yêu cầu khởi kiện về tiền điện, chấp nhận yêu cầu khởi kiện giao trả căn hộ và T toán tiền thuê căn hộ của nguyên đơn, các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết: Bà TTKT khởi kiện yêu cầu bà BTMH trả lại căn hộ MKM LM, Tòa nhà SBA đường QH, phường TĐ, TPTĐ và số tiền thuê căn hộ (bao gồm tiền sử dụng điện) chưa T toán. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện liên quan đến tiền điện chưa T toán. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 đây là vụ án "Tranh chấp về Hợp đồng thuê căn hộ" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TPTĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của đương sự:

[2.1] Nguyên đơn trình bày HKDPL cho bà BTMH thuê căn hộ MKM LM, Tòa nhà SBA đường QH, phường TĐ, TPTĐ với các nội dung thoả thuận như Hợp đồng thuê căn hộ lập ngày 05/7/2021. Bà H trình bày bà H thuê căn hộ MKM với giá 13.000.000đồng/tháng từ ngày 05/7/2021, bà H cư trú tại căn hộ MKM từ ngày

05/7/2021 đến nay. Như vậy, thực tế có giao dịch cho thuê căn hộ MKM giữa nguyên đơn và bị đơn, có thoả thuận giá thuê căn hộ MKM là 13.000.000đồng/tháng; do đó, các đương sự phải tuân thủ các thoả thuận này mặc dù bà H không ký tên tại Hợp đồng thuê căn hộ do nguyên đơn giao nộp cho Toà án.

[2.2] Nguyên đơn trình bày bà H còn nợ tiền thuê căn hộ tính từ tháng 01/2021 đến nay, tiền điện sử dụng từ ngày 01/12/2021 đến ngày 28/6/2022 nên yêu cầu Toà án buộc bà H giao trả căn hộ MKM và T toán tiền còn nợ tính đến ngày thực tế giao trả căn hộ MKM. Bà H xác nhận bà H không T toán tiền thuê căn hộ cho nguyên đơn vì nguyên đơn không cung cấp cho bà H hoá đơn đóng thuế cho Nhà nước, giấy chứng nhận tạm trú của bị đơn, giấy chứng nhận nguyên đơn có quyền cho thuê căn hộ,... Hội đồng xét xử đối chiếu nguyên nhân bà H không trả tiền thuê căn hộ cho nguyên đơn với quy định tại Điều 472 về Hợp đồng thuê tài sản *"...bên thuê phải trả tiền thuê*" và Điều 481 về Trả tiền thuê "*Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thoả thuận...*" và thực tế có cư trú tại căn hộ MKM của bà H thì trình bày của bà H là không có căn cứ pháp luật, bà H đã vi phạm nghĩa vụ T toán của bên thuê tài sản, do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân TPTĐ.

[2.3] Nguyên đơn trình bày và bà H xác nhận tiền thuê căn hộ các bên thoả thuận là 13.000.000đồng/tháng; từ tháng 10 đến tháng 12/2022 tiền thuê căn hộ mà bà H đã trả cho nguyên đơn là 12.500.000đồng/tháng. Nay nguyên đơn yêu cầu bà H phải trả tiền thuê căn hộ còn thiếu với giá 12.500.000đồng/tháng là thấp hơn giá các bên thoả thuận và bằng với mức giá thuê cuối cùng mà bà H đã T toán cho nguyên đơn là có lợi cho bà H.

[2.4] Nguyên đơn trình bày bà H còn nợ tiền thuê căn hộ từ tháng 01/2022 cho đến nay. Ngày 28/02/2023 bà H trình bày bà H đã T toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn được 08 tháng, tức từ tháng 7/2021 đến hết tháng 02/2022 nhưng bà Hạng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho trình bày này và tài phiên tòa bà cũng trình bày không nhớ chính xác thời điểm T toán tiền thuê căn hộ lần cuối cùng. Trình bày của nguyên đơn về thời gian bà H đã T toán tiền thuê căn hộ phù hợp với trình bày ngày 18/11/2022 của bà H. Do đó Hội đồng xét xử buộc bà H phải T toán cho nguyên đơn tiền thuê căn hộ MKM còn thiếu tính từ ngày 05/1/2022 đến khi bàn giao căn hộ MKM cho nguyên đơn.

Từ [2.1], [2.2], [2.3] và [2.4], tổng số tiền thuê căn hộ mà bà H phải trả cho nguyên đơn tạm tính đến 11/5/2023 là 202.822.000đồng (Hai trăm lẻ hai triệu tám trăm hai mươi hai ngàn đồng)

[2.4] Tại phiên toà sơ thẩm (ngày 11/5/2023) nguyên đơn đề nghị rút lại yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn T toán tiền điện mà bị đơn sử dụng, không yêu cầu Toà án buộc bà H phải trả. Do đó Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn giá trị các tài sản mà nguyên đơn làm hư hỏng và chi phí khám chữa bệnh, điều trị sức khoẻ nhưng không nộp đơn phản tố theo quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 202 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết yêu cầu của bị đơn trong vụ án này.

[4] Về án phí Dân sự sơ thẩm: Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã giải thích quy định pháp luật về thủ tục đề nghị miễn án phí đối với các đương sự nhưng bà H không nộp Đơn đề nghị miễn án phí. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (Ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016), bà BTMH phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện buộc giao trả lại căn hộ MKM là 300.000đồng, chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện buộc T toán tiền thuê căn hộ còn thiếu là 10.141.100đồng.

Bà TTKT không phải nộp án phí nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 217 và Điều 235, Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 472, Điều 481 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà TTKT về việc buộc bà BTMH phải trả tiền điện chưa T toán tính từ tháng 1 năm 2022 đến ngày 26/5/2022 là 4.324.000đồng (Bốn triệu ba trăm hai mươi bốn ngàn đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà TTKT:

2.1 Bà BTMH có trách nhiệm trả lại cho bà TTKT tài sản đã thuê là căn hộ số MKM tại số SBA QH, phường TĐ, TPTĐ, Thành phố Hồ Chí Minh

2.2 Bà BTMH có trách nhiệm T toán tiền thuê căn hộ MKM tại số SBA QH, phường TĐ, TPTĐ, Thành phố Hồ Chí Minh còn thiếu tính từ ngày 05/01/2022 đến khi bàn giao lại căn hộ MKM tại số SBA QH, phường TĐ, TPTĐ, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà TTKT, tạm tính đến ngày 11/5/2023 là 202.822.000đồng (Hai trăm lẻ hai triệu tám trăm hai mươi hai ngàn đồng).

Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Việc T toán tiền do bà TTKT và bà BTMH tự thực hiện hoặc được thực hiện tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bà TTKT có trách nhiệm trả lại cho bà BTMH số tiền đặt cọc 13.000.000đồng (Mười ba triệu đồng) ngay sau khi bà BTMH hoàn thành nghĩa vụ nêu trên.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà BTMH phải nộp án phí là 10.441.100đồng (Mười triệu bốn trăm bốn mươi mốt ngàn một trăm đồng)

- Bà TTKT không phải nộp án phí; trả lại cho bà TTKT số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.943.900đ (Một triệu chín trăm bốn mươi ba ngàn chín trăm đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0028769 và số AA/2021/0028770 cùng ngày 07/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự TPTĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Bà TTKT, bà BTMH được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Tòa án tuyên án.

Viện kiểm sát nhân dân có quyền kháng nghị bản án theo quy định của pháp luật.

4. Trong trường hợp bản án, 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân TPHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TPHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.Thủ Đức;
- Chi cục Thi hành án dân sự TP.Thủ Đức;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

Lưu Hải Quỳnh Anh