TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 226/2022/DS-ST
Ngày: 27-7-2022
V/v tranh chấp Hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Phúc Hảo

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Đình Phúc

Bà Nguyễn Thị Hiếu

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thế Vinh – Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Lệ Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 767/2020/DSST ngày 16 tháng 12 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2800/2022/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3219/2022/QĐST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Trung Thanh L, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số X Lô G đường T, Phường 2, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Bị đơn*: Ông Hoàng Ngọc H, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số C Đường số V, phường Trường Thọ, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1/ Ông Văn Bá Duy P, sinh năm 1985

2/ Lê Thị Kim T, sinh năm 1971

3/ Đặng Trung H, sinh năm 1980

4/ Nguyễn C, sinh năm 1991

5/ Nguyễn Thị Hồng C, sinh năm 1993

6/ Hồ Thị Thu P, sinh năm 1977

7/ Phạm Thanh TH, sinh năm 1942

Cùng địa chỉ: Số B đường Đ, phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

8/ Trần Lê Minh T, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số C đường V, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong bản tự khai đề ngày 29/9/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – Bà Nguyễn Trung Thanh L trình bày:

Căn nhà số B đường Đ, phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà mua lại từ mẹ ruột là bà Phạm Thanh TH, ký giấy tay có lăn tay ngày 28/12/1999, các chứng từ sở hữu và các tài liệu tham khảo đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp gồm có:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số 9139/HĐ-MBN lập tại phòng Công chứng Nhà nước số 01 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/12/1999, đã đăng ký tại Sở Địa chính nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh quyển số 25, tờ số 12456 ngày 27/12/1999.

Tờ khai lệ phí trước bạ tại phòng thuế trước bạ và thu khác - Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ngày 16/12/1999.

Ngày 06/10/2014 tại số nhà B đường Đ, phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bà cho Ông Hoàng Ngọc H thuê nhà, hai bên cùng soạn thảo và thống nhất ký hợp đồng thuê nhà. Thời gian thuê nhà: 24 tháng kể từ ngày 06/10/2014 đến hết ngày 05/10/2016. Giá thuê nhà: 20.000.000 đồng/tháng (Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng/tháng).

Hết thời hạn Hợp đồng, ông H đề nghị gia hạn và bà chấp thuận gia hạn thời hạn Hợp đồng đến hết ngày 05/10/2019. Nhưng từ ngày 06/10/2018 đến nay, ông H không thanh toán tiền thuê nhà cho bà. Rất nhiều lần bà liên lạc với ông H để yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà nhưng ông H cố tình né tránh không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Yêu cầu của nguyên đơn:

- Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn và bị đơn. Lý do: Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã thỏa thuận tại Điều 5 trong hợp đồng. Cụ thể Điều 5 hợp đồng xác định "Bà L có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng khi ông H không thanh toán tiền thuê nhà đúng hạn".

- Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của việc chấm dứt hợp đồng: Bị đơn có trách nhiệm bàn giao lại nhà số B, đường Đ, phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và các tài sản ghi trong Biên bản giao nhà và các thiết bị máy móc ngày 06/10/2014 cho nguyên đơn quản lý sử dụng.

- Buộc bị đơn thanh toán tiền thuê nhà tạm tính tháng 10/2018 đến tháng 5/2022 là 860.000.000 đồng (là 43 tháng, giá thuê 20.000.000 đồng), trả ngay khi bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Nếu chậm trả thì phải trả thêm lãi suất chậm thi hành án.

Bị đơn là Ông Hoàng Ngọc H cùng những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án không đến Tòa, không nộp văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không nộp các tài liệu, chứng cứ kèm theo mặc dù đã được Tòa án tống đạt thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án không thể tiến hành hòa giải được, do bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có mặt, dù đã được Tòa án tống đạt thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn không có mặt.

Kiểm sát viên 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 và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà, có yêu cầu giao trả nhà là bất động sản tọa lạc tại số B, đường Đ, phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1 Thành Phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc. Tòa án đã tống đạt thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải tuy nhiên bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn không có mặt, không nộp cho Tòa án bản phản hồi ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã tự từ bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định, nhà số B đường Đ, phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh là của nguyên đơn mua lại từ mẹ là bà Phạm Thanh TH, có ký giấy tay và lăn tay ngày 28/12/1999, các chứng từ sở hữu và các tài liệu tham khảo đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp gồm có: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số 9139/HĐ-MBN lập tại phòng Công chứng Nhà nước số 01 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/12/1999, đã đăng ký tại Sở Địa chính nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh quyển số 25, tờ số 12456 ngày 27/12/1999; Tờ khai lệ phí trước bạ tại phòng thuế trước bạ và thu khác - Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ngày 16/12/1999, nên nguyên đơn có thẩm quyền ký kết hợp đồng cho thuê nhà với bị đơn.

Hợp đồng cho thuê nhà giữa nguyên đơn và bị đơn có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 121, 122 Luật nhà ở nên có hiệu lực pháp luật.

Điều 3 của hợp đồng cho thuê nhà ngày 06/10/2014 hai bên thỏa thuận, thời hạn tính tiền thuê nhà bắt đầu từ 06/10/2014 và phương thức thanh toán trả bằng tiền mặt thường kỳ hàng tháng 1 lần vào ngày 06 dương lịch, tiền cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng là 60.000.000 đồng (tương ứng với 3 tháng tiền thuê nhà). Ngày 06/10/2014, nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà và trang thiết bị máy móc theo biên bản bàn giao nhà và trang thiết bị máy móc cùng ngày.

Tuy nhiên từ thời điểm tháng 10/2018 đến tháng 7/2022 bị đơn không thực hiện thanh toán tiền thuê nhà theo thỏa thuận trong hợp đồng nhưng vẫn sử dụng tài sản thuê và khóa cửa không liên lạc với nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy, bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán là vi phạm điều khoản cơ bản của hợp đồng. Điều 5 hợp đồng xác định "Bà L có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng khi ông H không thanh toán tiền thuê nhà đúng hạn"

Nguyên đơn đã giao nhà cho bị đơn, bị đơn đã nhận nhà và sử dụng nhà nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà. Do đó, yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và yêu cầu nhận lại nhà cho thuê của nguyên đơn là phù hợp quy định tại các điều 422, 428, 482 Bộ luật dân sự.

[2.2] Đối với yêu cầu đòi bị đơn trả tiền thuê nhà từ tháng 6/2018 đến tháng 7/2022, Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng cho thuê nhà hai bên thỏa thuận giá thuê hàng tháng là 20.000.000 đồng, thanh toán định kỳ bằng tiền mặt mỗi tháng một lần vào ngày 06 dương lịch hàng tháng. Bị đơn đã nhận nhà và sử dụng nhà từ tháng 6/2014. Nhưng từ tháng 10/2018, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê cho nguyên đơn là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán được quy định tại Điều 5 của hợp đồng nên yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 481 Bộ luật dân sự, có cơ sở chấp nhận.

Tiền thuê nhà từ tháng 10/2018 đến tháng 7/2022 là 45 tháng (20.000.000 x 45 tháng = 900.000.000 đồng). Số tiền thuê nhà buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 900.000.000 đồng.

[2.3] Giành quyền khởi kiện cho bà Phạm Thanh TH và các bên liên quan về quyền sở hữu nhà số B đường Đ, phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh khi có yêu cầu.

[2.4] Đối với việc xem xét hiện trạng tài sản thuê, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đã tống đạt cho bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thông báo, quyết định nhưng bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có mặt, không mở của tài sản thuê nên Tòa án không xem xét được hiện trạng bên trong. Do đó, Hội đồng xét xử giành quyền khởi kiện cho bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đối với phần sửa chữa nếu có bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

[3] Về án phí:

Bị đơn phải chịu 39.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí 6.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2019/00054707 ngày 11/12/2019 Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 422, Điều 428, Điều 472, Điều 481, Điều 482 Bộ luật dân sự; Điều 121, Điều 122, Điều 129 Luật nhà ở; Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1/ Chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà ngày 06/10/2014 giữa Bà Nguyễn Trung Thanh L với Ông Hoàng Ngọc H.

Buộc Ông Hoàng Ngọc H phải giao trả lại căn nhà số b đường Đ, phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và các tài sản ghi trong biên bản giao nhà và các thiết bị máy móc ngày 06/10/2014 cho Bà Nguyễn Trung Thanh L.

Ông Hoàng Ngọc H có trách nhiệm trả cho Nguyễn Trung Thanh Loan tiền thuê nhà còn thiếu là 900.000.000 đồng (tạm tính từ tháng 10/2018 đến tháng 7/2022).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2/ Về án phí:

Ông Hoàng Ngọc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 39.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Trung Thanh L không phải chịu án phí. Hoàn lại cho Bà Nguyễn Trung Thanh L tiền tạm ứng án phí 6.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2019/00054707 ngày 11/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4/ Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm ngày) kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Ngô Thị Phúc Hảo

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Ngô Thị Phúc Hảo

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Ngô Thị Phúc Hảo