

Bản án số: 02/2021/DS - ST

Ngày: 14/01/2021

*V/v Tranh chấp hợp đồng
thuê nhà*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VINH

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên toà: Ông Trần Huy Long

Các hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Như Hoa và ông Trần Văn Tùng

- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Phạm Thị Hải Yến – cán bộ Toà án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vinh tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền – Kiểm sát viên

Ngày 14/12/2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Vinh mở phiên toà công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 102/2020/TLST – DS ngày 27/7/2020 về việc Tranh chấp hợp đồng thuê nhà theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41 ngày 27/11/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Thành Đ, sinh năm 1993; Địa chỉ: P713, chung cư G, phường L, thành phố V, tỉnh N; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1994; Địa chỉ: khối 15, phường B, thành phố V, tỉnh N. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Cảnh Q, sinh năm 1958;

Bà Phạm Thị T, sinh năm 1960;

Địa chỉ: số 58, ngõ 7, đường N, khối T, phường H, thành phố V, tỉnh N. Điều vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ vào đơn khởi kiện và những lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà hôm nay, Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày: Ngày 13/05/2020 ông Võ Thành Đ và vợ chồng ông Nguyễn Cảnh Q, bà Phạm Thị T ký hợp đồng thuê nhà. Hợp đồng được công chứng tại văn phòng công chứng Lê Văn Lan địa chỉ tại số 05, đường Lê Viết Thuật, xã Hưng Lộc, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An và có hiệu lực kể từ khi giao kết. Đối tượng của hợp đồng thuê là căn nhà 02 tầng có địa chỉ số 44, đường Nguyễn Phong Sắc, phường Hưng Dũng, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Sau khi ký hợp đồng thuê nhà, ngày 14/05/2020, ông Đ đã chuyển số tiền cọc 10.000.000 đồng vào tài khoản 0315499999 tại Ngân hàng Liên Việt mang tên ông Nguyễn Cảnh Q với nội dung “chau dat ck tien nha 44 nguyen phong sac” như đã thoả thuận, đồng thời đã làm các thủ tục nhận bàn giao

trang thiết bị và chìa khóa nhà từ vợ chồng ông Q và bà T theo đúng quy định tại Điều 3 của Hợp đồng.

Tuy nhiên, đến ngày 21/05/2020, ông Đ liên hệ với ông Q và bà T để thông báo về việc chuyển đồ đạc cùng thiết bị đến ngôi nhà đã thuê thì ông Q và bà T không cho ông Đ chuyển nhà đến nữa và lấy lại chìa khóa đã bàn giao trước đó và chuyển trả lại số tiền cọc 10.000.000 đồng cho ông Đ với nội dung chuyển lại tiền chuyển nhầm. Ông Đ đã nhiều lần liên hệ với vợ chồng ông Q để giải quyết những vướng mắc, khó khăn trong quá trình cho thuê nhưng vợ chồng ông Q luôn có thái độ thách thức, cố tình trốn tránh nghĩa vụ đã thực hiện trong hợp đồng. Ngày 25/05/2020 ông Đ được biết vợ chồng ông Q đã treo biển cho thuê nhà và tiến hành thủ tục cho thuê lại căn nhà nêu trên.

Tại khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng quy định bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên B có một trong các hành vi: Không trả tiền thuê nhà đúng thời hạn mà không có lý do chính đáng; Sử dụng nhà không đúng mục đích thuê mà không được sự đồng ý của bên A; Làm mất trật tự công cộng nhiều lần và ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt bình thường của những người xung quanh; Làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến vệ sinh môi trường;

Tuy nhiên, từ khi nhận bàn giao nhà và chìa khóa nhà từ vợ chồng ông Q là ngày 14/5/2020 đến nay thì ông Đ không có bất kỳ hành vi nào vi phạm sự thỏa thuận trên. Vì vậy, căn cứ vào hợp đồng thuê nhà ngày 13/5/2020 ông Đ yêu cầu ông Q, bà T có trách nhiệm bồi thường cho ông Đ số tiền 120.000.000 đồng tương ứng với 12 tháng thuê nhà và yêu cầu vợ chồng ông Q tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà trên. Tại phiên tòa, Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà.

Bị đơn (ông Nguyễn Cảnh Q và bà Phạm Thị T) vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Ngày 13/5/2020 tại văn phòng Công chứng Lê Văn Lan số 05, đường Lê Viết Thuật, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, vợ chồng ông Q, bà T và anh Võ Thành Đ ký hợp đồng thuê căn nhà số 44, đường Nguyễn Phong Sắc, phường Hưng Dũng, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Mục đích ông Đ thuê là làm văn phòng và kinh doanh buôn bán. Theo hợp đồng, khi nhận nhà hai bên lập biên bản bàn giao mặt bằng, hiện trạng theo thỏa thuận. Ngày 14/05/2020, ông Q có mời ông Đ đến để hai kiểm tra hiện trạng căn nhà và lập biên bản giao nhà nhưng vì ông Đ không thống nhất được các nội dung ghi trong biên bản bàn giao nhà. Khi vợ chồng ông Q, bà T chưa bàn giao nhà mà ông Đ đã tự ý treo biển cho thuê nhà. Vì vậy, hai bên thống nhất bằng miệng với nhau và hủy hợp đồng cho thuê, lúc đó ông Đ mới nói với ông Q “cháu đã chuyển 10.000.000 đồng tiền gác vào tài khoản của bác tại ngân hàng Liên Việt” lúc đó ông Q mới biết là ông Đ chuyển tiền cho ông Q. Ông Q đã liên hệ với ngân hàng có ai chuyển tiền cho ông Q không, ngân hàng báo có và ông Q đề nghị Ngân hàng chuyển trả lại cho ông Đ với nội dung chuyển nhầm. Như

vậy, ông Q đã trả lại tiền gác cho ông Đ và hai bên đã làm thủ tục thanh lý hợp đồng. Chỉ là do sơ suất tin tưởng nhau nên ông Q không làm biên bản thanh lý hợp đồng.

Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu ông Q, bà T bồi thường cho ông Đ số tiền 120.000.000 đồng và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà trên vì lý do ông Q, bà T đơn phương chấm dứt hợp đồng thì ông Q và bà T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng.

Về phần nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Cảnh Q, bà Phạm Thị T phải bồi thường cho ông Võ Thành Đ 120.000.000 đồng; Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự, kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Ông Võ Thành Đ khởi kiện ông Nguyễn Cảnh Q, bà Phạm Thị T yêu cầu bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà nên Toà án thụ lý vụ án dân sự để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Cảnh Q, bà Phạm Thị T vắng mặt nhưng phiên tòa đã được mở lần thứ hai, ông Q và bà T đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do nên Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử.

[2]. Về nội dung: Ngày 13/05/2020 ông Võ Thành Đ và vợ chồng ông Nguyễn Cảnh Q, bà Phạm Thị T ký hợp đồng thuê nhà. Đối tượng của hợp đồng thuê là căn nhà 02 tầng có địa chỉ số 44, đường Nguyễn Phong Sắc, phường Hưng Dũng, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Hợp đồng được công chứng tại văn phòng công chứng Lê Văn Lan ngày 13/5/2020 theo số công chứng 1034/2020, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau khi ký hợp đồng thuê nhà, ngày 14/05/2020, ông Đ đã chuyển số tiền cọc 10.000.000 đồng vào tài khoản 0315499999 tại Ngân hàng Liên Việt mang tên ông Nguyễn Cảnh Q với nội dung “chau dat ck tien nha 44 nguyen phong sac”. Đến ngày 21/05/2020, ông Đ liên hệ với ông Q và bà T để thông báo về việc chuyển đồ đạc cùng thiết bị đến ngôi nhà đã thuê thì ông Q và bà T không cho ông Đ chuyển nhà đến nữa và lấy lại chìa khóa đã bàn giao trước đó và chuyển trả lại số tiền cọc 10.000.000 đồng cho ông Đ với nội dung chuyển lại tiền chuyển nhầm.

Ông Đ khởi kiện yêu cầu ông Q, bà T phải bồi thường cho ông Đ số tiền 120.000.000 đồng tương ứng với 12 tháng thuê nhà và yêu cầu vợ chồng ông Q tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà trên.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Việc ký kết hợp đồng thuê nhà giữa ông Đ và ông Q, bà T là hoàn toàn tự nguyện, đã được công chứng tại văn phòng công chứng. Như vậy, việc ký kết hợp đồng thuê nhà là đúng quy định của pháp luật.

Tại khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng quy định bên A(Bên cho thuê) có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn khi bên B(Bên thuê) có một trong các hành vi: Không trả tiền thuê nhà đúng thời hạn mà không có lý do chính đáng; Sử dụng nhà không đúng mục đích thuê mà không được sự đồng ý của bên A; Làm mất trật tự công cộng nhiều lần và ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt bình thường của những người xung quanh; Làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến vệ sinh môi trường;

Tuy nhiên, ông Đ(Bên thuê) chưa có vi phạm các thỏa thuận cam kết tại khoản 4.1 Điều 4 của hợp đồng nhưng ông Q và bà T đã đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn khi. Như vậy, việc ông Q, bà T đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không có lỗi của ông Đ.

Tại khoản 6.1 Điều 6 của hợp đồng các bên đã cam kết “Trường hợp bên A(Bên cho thuê) đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không do lỗi của bên B(Bên thuê) thì bên A có trách nhiệm bồi thường cho bên B toàn bộ số tiền 120.000.000 đồng (tương ứng với 12 tháng thuê nhà)”.

Như vậy, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu bồi thường số tiền 120.000.000 đồng của ông Đ do ông Q, bà T đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà. Tại phiên tòa, Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn đã rút yêu cầu nên cần đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu này.

Về án phí: Ông Nguyễn Cảnh Q và bà Phạm Thị T là người cao tuổi nên cần miễn án phí DSST cho ông Q, bà T. Yêu cầu của ông Võ Thành Đ được chấp nhận nên cần trả lại tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; điều 422, 423, 427, 428, 472, 476, 481 Bộ luật dân sự năm 2015; điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Buộc ông Nguyễn Cảnh Q và bà Phạm Thị T phải bồi thường cho ông Võ Thành Đ 120.000.000 đồng(Một trăm hai mươi triệu đồng).

2. Đình chỉ xét xử sơ thẩm yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng cho thuê nhà của ông Võ Thành Đ.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Cảnh Q và bà Phạm Thị T được miễn án phí DSST. Trả lại cho ông Võ Thành Đ 3.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục

thi hành án dân sự thành phố Vinh theo Biên lai số AA/2020/0000558 ngày 23/7/2020.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền trên, 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 năm 2015.

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 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, 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.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Vinh
- Những người tham gia tố tụng
- Lưu

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Huy Long