TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN THANH KHÊ – TP. ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 32/2021/DS-ST
Ngày: 20-10-2021
V/v: "Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THANH KHÊ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Đức Thiện
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Trung Nam
Bà Nguyễn Thị Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Quỳnh Như – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Lê Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 50/2021/TLST-DS ngày 07 tháng 4 năm 2021 về việc: "*Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2021/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 50/2021/QĐST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên toà số: 56/2021/QĐST-DS ngày 20 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

+ *Nguyên đơn*: Ông **Nguyễn Lê D**, sinh năm 1988 và bà **Vũ Lê Sao K**, sinh năm 1992; Cùng địa chỉ: Số 79 đường L, phường T, quận H, thành phố Đ.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Vũ Lê Sao K là ông Nguyễn Lê D (Theo Giấy uỷ quyền được văn phòng công chứng Sông Hàn (*địa chỉ: 90 đường Hải Phòng, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng*) chứng nhận ngày 03/7/2021, số công chứng 3813 quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD). Ông D có mặt.

+ *Bị đơn*: Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1977; Nơi đăng ký hộ khẩu: Thôn H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Q; Chỗ ở hiện nay: K327/14 đường N, phường A, quận T, thành phố Đ (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** *Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/3/2021, bản tự khai ngày 18/10/2021 và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn là ông Nguyễn Lê D và bà Vũ Lê Sao K trình bày:*

Vào ngày 29/11/2018, ông Nguyễn Lê D và bà Vũ Lê Sao K có ký hợp đồng thuê nhà ở với bà Nguyễn Thị V, theo đó Ông D và bà K cho bà V thuê căn nhà với diện tích 92,6m^2 tại địa chỉ K304/42 đường Đ, phường C, quận T, thành phố Đ thuộc quyền sở hữu sử dụng của vợ chồng Ông D; thời hạn thuê là 12 tháng (tính từ ngày 01/12/2018 đến hết ngày 30/11/2019), tiền thuê là 4.500.000 đồng/tháng; thời hạn thanh toán: tại thời điểm hai bên ký hợp đồng này, bên B (bà V) sẽ thanh toán cho bên A (Ông D và bà K) tiền đặt cọc nhà và tiền thuê của tháng đầu tiên. Bà V đã đặt cọc cho vợ chồng Ông D số tiền 10.000.000đồng. Trong quá trình thuê nhà, bà V trả tiền hàng tháng, dần dần phát sinh nợ gối đầu từ tháng nọ sang tháng kia. Sau khi hết thời hạn hợp đồng đã ký kết thì các bên thoả thuận tiếp tục duy trì hợp đồng mà không ký lại bằng văn bản, gia đình bà V tiếp tục ở cho đến khi tự ý bỏ nhà đi mà không thanh toán tiền thuê nhà. Trong năm 2020 thời điểm xảy ra dịch bệnh, vợ chồng Ông D có giảm giá cho bà V 2 tháng tiền thuê nhà, tuy nhiên bà V vẫn không trả tiền; vợ chồng Ông D yêu cầu bà V thanh toán tiền nhà nhiều lần nhưng bà V vẫn không trả. Tính đến tháng 02 năm 2021 là thời điểm bà V trả nhà thì bà V còn nợ tổng số tiền thuê nhà là 33.500.000 đồng. Nay vợ chồng Ông D xác định, sau khi cấn trừ số tiền mà bà V đã cọc để thuê nhà là 10.000.000 đồng thì bà V còn nợ tiền thuê nhà là 23.500.000 đồng. Ông Bà rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 12.500.000 đồng, chỉ yêu cầu bà V phải thanh toán số tiền còn lại chưa thanh toán là 23.500.000 đồng.

** Bị đơn là bà Nguyễn Thị V mặc dù đã được Toà án triệu tập (niêm yết) hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt và không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến tại phiên toà về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật 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 căn cứ vào các Điều 472 và 481 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 129 của Luật nhà ở năm 2014 giải quyết vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Nguyễn Thị V phải trả cho ông Nguyễn Lê D và bà Lê Vũ Sao K số tiền 23.500.000 đồng; đồng thời buộc bà V phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm về thủ tục và nội dung giải quyết vụ án; sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] *Về quan hệ pháp luật:* Theo đơn khởi kiện ngày 10/3/2021, ông Nguyễn Lê D và bà Vũ Lê Sao K yêu cầu bà Nguyễn Thị V phải thanh toán tiền thuê nhà với số tiền 36.000.000 đồng. Do đó, Toà án xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là *"Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà*" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về pháp luật áp dụng*: Căn cứ vào Hợp đồng thuê nhà ngày 29/11/20218 giữa Ông D và bà K với bà V. Các bên có tranh chấp, ông Nguyễn Lê D và bà Vũ Lê Sao K khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà V phải thanh toán tiền thuê nhà. Vì vậy Tòa án xem xét áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật nhà ở năm 2014 để giải quyết vụ án.

[3] *Về thẩm quyền:* Nguyên đơn là ông Nguyễn Lê D và bà Vũ Lê Sao K khởi kiện đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị V có địa chỉ cư trú tại số K327/14 đường N, phường A, quận T, thành phố Đ. Do đó, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

[4] *Về thủ tục tố tụng:* Tại phiên tòa hôm nay, mặc dù đã được Tòa án triệu tập (niêm yết) hợp lệ đến lần thứ hai nhưng bị đơn là bà Nguyễn Thị V vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt của bị đơn.

Về nội dung:

[5] Vào ngày 29/11/2018, ông Nguyễn Lê D và bà Vũ Lê Sao K có ký hợp đồng cho thuê nhà ở đối với bà Nguyễn Thị V, theo đó bà V thuê căn nhà với diện tích 92,6m^2 tại địa chỉ K304/42 đường Đ, phường C, quận T, thành phố Đ thuộc quyền sở hữu sử dụng của vợ chồng Ông D; thời hạn thuê là 12 tháng (tính từ ngày 01/12/2018 đến hết ngày 30/11/2019), tiền thuê là 4.500.000 đồng/tháng; thời hạn thanh toán: tại thời điểm hai bên ký hợp đồng này, bên B (bà V) sẽ thanh toán cho bên A (Ông D và bà K) tiền cọc nhà và tiền thuê của tháng đầu tiên. Bà V đã đặc cọc cho vợ chồng Ông D số tiền cọc là 10.000.000 đồng. Theo nguyên đơn trình bày, trong quá trình thuê nhà, bà V trả tiền hàng tháng, dần dần phát sinh nợ gối đầu; sau khi hết thời hạn hợp đồng đã ký kết thì các bên thoả thuận tiếp tục duy trì hợp đồng mà không ký lại bằng văn bản, gia đình bà V tiếp tục ở cho đến khi tự ý bỏ nhà đi và không thanh toán tiền nhà còn thiếu, nguyên đơn xác định số tiền bà V chưa thanh toán tiền thuê nhà đến tháng 2 năm 2021 là 33.500.000 đồng. Vợ chồng Ông D xác định, sau khi cấn trừ số tiền mà bà V đã cọc để thuê nhà là 10.000.000 đồng thì bà V còn nợ tiền thuê nhà là 23.500.000 đồng. Ông bà yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà V phải trả số tiền 23.500.000 đồng; ông bà rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 12.500.000 đồng.

[6] Xét yêu cầu của nguyên đơn thì thấy:

[6.1] Đối với yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 12.500.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện nên cần chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của đương sự đã rút.

[6.2] Đối với yêu cầu buộc bị đơn phải trả số tiền 23.500.000 đồng thì thấy: Hợp đồng thuê nhà giữa Ông D và bà K với bà V là phù hợp với quy định của pháp luật, các bên giao kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều

cấm, không trái đạo đức xã hội nên được pháp luật tôn trọng và bảo vệ. Trong quá trình thuê nhà, bà V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không thực hiện đúng như đã cam kết. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với Điều 472, 473, 474 và 481 của Bộ luật dân sự và Điều 10 của Luật nhà ở năm 2014 nên cần buộc bà V phải trả cho Ông D và bà K số tiền thuê nhà chưa thanh toán là có căn cứ, sau khi cấn trừ số tiền 10.000.000 đồng tiền mà bà V đã đặt cọc thì cần phải buộc bà V phải thanh toán cho Ông D và bà K số tiền 23.500.000 đồng.

[7] Bị đơn là bà Nguyễn Thị V đã được Toà án triệu tập đến tham gia tố tụng nhiều lần nhưng bà V không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm, bà Nguyễn Thị V phải chịu theo giá ngạch 23.500.000 đồng x 5% = 1.175.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Lê D và bà Vũ Lê Sao K số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Các Điều 147, 227, 243, 244, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 468; các Điều 472, 473, 474 và 481 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ vào Điều 10 và Điều 129 của Luật nhà ở năm 2014;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Nguyễn Lê D và bà Vũ Lê Sao K buộc bà Nguyễn Thị V phải trả số tiền 12.500.000 đồng.

2. Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Lê D và bà Vũ Lê Sao K về việc: "*Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà*" đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị V.

Buộc bà Nguyễn Thị V phải trả cho ông Nguyễn Lê D và bà Vũ Lê Sao K số tiền 23.500.000đ (*Hai mươi ba triệu, năm trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án thanh toán thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 1.175.000đ (*Một triệu, một trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*).

4. Hoàn trả cho ông Nguyễn Lê D và bà Vũ Lê Sao K số tiền tạm ứng án phí 900.000đ (*Chín trăm nghìn đồng*) mà ông bà đã nộp theo Biên lai thu số:

0009130 ngày 07/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Án xử sơ thẩm công khai, nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay. Bị đơn là vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận (hoặc niêm yết) trích sao bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được 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 qui định tại các điều 6,7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- Các bên đương sự;
- VKSND quận Thanh Khê;
- Chi cục THADS quận Thanh Khê;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Đức Thiện