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

Bản án số: 4777/2024/DS-ST
Ngày: 27/9/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Châu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Tiến Dũng

2. Bà Nguyễn Thị Lượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Ngọc Hương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 905/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 5 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 7476/2024/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Mai T, sinh năm 1976

Thường trú: Đường M, Khu phố B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cư trú: Đường D, Khu phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim P

Địa chỉ: Đường H, Khu phố H, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cư trú: Đường L, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Lê Thị Mai T trình bày:

Ngày 26/02/2024, bà Lê Thị Mai T và bà Nguyễn Thị Kim P ký hợp đồng thuê nhà, theo đó, bà T cho bà P thuê nhà đất tại số 37/9, Đường 10, Khu phố 4, phường Tam Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, tiền thuê hàng tháng là 8.300.000 đồng, không bao gồm chi phí điện, nước, internet, tiền lấy rác …, tiền thuê nhà được thanh toán vào ngày 01 hàng tháng tính từ tháng đầu tiên hiệu lực của hợp đồng (kể từ ngày 01/3/2024), bà P sẽ giao cho bà T tiền cọc là 13.000.000 đồng, được thanh toán 02 lần: lần 1: thanh toán 10.000.000 đồng vào ngày ký hợp đồng, lần 2:

3.000.000 đồng được thanh toán vào ngày 01/4/2024. Bà T đã nhận tiền cọc của bà P là 10.000.000 đồng, tiền cọc lần 2 thì bà P không thanh toán và bà P cũng không trả tiền thuê nhà từ ngày 01/4/2024 đến ngày bà T lấy lại nhà là ngày 15/6/2024.

Do bà P vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà tháng 4 và tiền cọc lần 2 nên bà T khởi kiện với các yêu cầu sau:

- Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng thuê nhà ký ngày 26/02/2024 giữa bà T và bà P.

- Yêu cầu bà P trả tiền thuê nhà hàng tháng, tạm tính tháng 4/2024 là 8.300.000 đồng, thanh toán các chi phí phát sinh điện, nước, internet … theo quy định trong hợp đồng cho các nhà cung cấp đến ngày cuối cùng ở trong nhà bà T.

- Yêu cầu bà P trả lại căn nhà tại địa chỉ số 37/9, Đường 10, Khu phố 4, phường Tam Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 15/6/2024, bà T phát hiện bà P tự ý dọn đồ ra khỏi nhà mà không thông báo cho bà T biết và cũng không bàn giao nhà lại cho bà T.

Do đó, bà T xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng thuê nhà ký ngày 26/02/2024 giữa bà T và bà P.

- Yêu cầu bà P trả tiền thuê nhà hàng tháng, tính từ ngày 01/4/2024 đến ngày 15/6/2024 (2,5 tháng), mỗi tháng là 8.300.000 đồng, số tiền là 20.750.000 đồng.

- Yêu cầu bà P trả lại cho bà T số tiền 2.836.991 đồng là chi phí bà T đã đóng tiền điện, nước cho bà P trong thời gian bà P sử dụng nhà thuê, tiền điện tháng 5/2024 là 2.097.798 đồng và tháng 6/2024 là 564.953 đồng, tiền nước tháng 5/2024 là 174.240 đồng.

Bà T rút lại yêu cầu bà P trả lại căn nhà tại địa chỉ số 37/9, Đường 10, Khu phố 4, phường Tam Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh vì bà T đã nhận lại nhà đất trên vào ngày 15/6/2024.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

2. Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim P đã được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng giải quyết vụ án nhưng vắng mặt không rõ lý do.

3. Tại phiên tòa:

3.1 Nguyên đơn bà Lê Thị Mai T yêu cầu:

- Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng thuê nhà ký ngày 26/02/2024 giữa bà Lê Thị Mai T và bà Nguyễn Thị Kim P.

- Yêu cầu bà P trả tiền thuê nhà hàng tháng, tính từ ngày 01/4/2024 đến ngày 15/6/2024 (2,5 tháng), mỗi tháng là 8.300.000 đồng, số tiền là 20.750.000 đồng.

- Yêu cầu bà P trả lại cho bà T số tiền 2.836.991 đồng là chi phí tiền điện, nước trong thời gian bà P sử dụng nhà thuê chưa thanh toán gồm: tiền điện tháng 5/2024 là 2.097.798 đồng và tháng 6/2024 là 564.953 đồng, tiền nước tháng 5/2024 là 174.240 đồng.

Bà T rút lại yêu cầu bà P trả lại căn nhà tại địa chỉ số 37/9, Đường 10, Khu phố 4, phường Tam Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh vì bà T đã nhận lại nhà đất trên vào ngày 15/6/2024.

Bà T không yêu cầu giải quyết số tiền cọc trong vụ án này, sau này nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện trong vụ kiện khác.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

3.2 Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim P đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do.

4. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

4.1 Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến khi mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, đồng thời, quyền và nghĩa vụ của đương sự được tôn trọng và bảo đảm đúng quy định.

4.2 Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Lê Thị Mai T và bà Nguyễn Thị Kim P tranh chấp hợp đồng thuê nhà tại số 37/9, Đường 10, Khu phố 4, phường Tam Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng thuê nhà, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim P đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà P.

[2] Về nội dung: Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà P đã được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng nhưng vắng mặt không rõ lý do, cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2.1] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 229782 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 23/5/2014, cập nhật thông tin tặng cho bà Lê Thị Mai T ngày 05/7/2019 thì bà T được quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với nhà, đất tại số 37/9, Đường 10, Khu phố 4, phường Tam Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ hợp đồng thuê nhà ngày 26/02/2004 giữa bà T và bà P, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở xác định bà T cho bà P thuê nhà đất tại số 37/9, Đường 10, Khu phố 4, phường Tam Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, tiền thuê hàng tháng là 8.300.000 đồng, không bao gồm chi phí điện, nước, internet, tiền lấy rác …,

tiền thuê nhà được thanh toán vào ngày 01 hàng tháng tính từ tháng đầu tiên hiệu lực của hợp đồng (kể từ ngày 01/3/2024), bà P sẽ giao cho bà T tiền cọc là 13.000.000 đồng, được thanh toán 02 lần: lần 1: thanh toán 10.000.000 đồng vào ngày ký hợp đồng, lần 2: 3.000.000 đồng được thanh toán vào ngày 01/4/2024.

Bà T xác nhận mục đích của việc bà T ký hợp đồng với bà P là do bà T muốn cho thuê nhà để thu tiền nhà hàng tháng, bà T đã nhận tiền cọc của bà P là 10.000.000 đồng, tiền cọc lần 2 thì bà P không thanh toán và bà P cũng không trả tiền thuê nhà từ ngày 01/4/2024 đến ngày bà T lấy lại nhà là ngày 15/6/2024.

Tại Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận …"

Theo Điều 7 của Hợp đồng, bên cho thuê nhà được quyền: "… đơn phương chấm dứt hợp đồng không cần báo trước nếu bên B vi phạm một trong các nghĩa vụ nêu tại khoản 8.2 của Hợp đồng này …"

Khoản 8.2 Điều 8 hợp đồng quy định, bên thuê có các nghĩa vụ sau: "… thanh toán tiền đặt cọc, tiền thuê đầy đủ, đúng thời hạn như đã thỏa thuận ….

Tại Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp: … bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng … vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng".

Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử xét thấy bà P đã không trả đúng tiền cọc, tiền thuê nhà theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng thuê nhà, làm cho mục đích của việc giao kết hợp đồng thuê nhà của bà T không đạt được, bà T không thu được tiền thuê nhà hàng tháng từ việc cho thuê nhà. Như vậy, bà P đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà là có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật.

Đến ngày 15/6/2024, bà T nhận lại nhà đã cho thuê. Bà P chưa thanh toán tiền thuê nhà tính từ ngày 01/4/2024 đến ngày 15/6/2024 là 2,5 tháng, mỗi tháng là 8.300.000 đồng, số tiền thuê nhà là 20.750.000 đồng. Đồng thời, trong quá trình sử dụng nhà, bà P chưa đóng tiền điện, tiền nước nên khi nhận lại nhà bà T đã phải đóng tiền điện, nước thay bà P gồm, tiền điện tháng 5/2024 là 2.097.798 đồng và tháng 6/2024 là 564.953 đồng, tiền nước tháng 5/2024 là 174.240 đồng.

Xét thấy, theo thỏa thuận tại hợp đồng thuê nhà thì bà P phải thanh toán tiền thuê nhà hàng tháng cho bà T và tự thanh toán tiền điện, nước trong quá trình sử dụng nhà thuê. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu bà P phải thanh toán tiền thuê nhà chưa thanh toán đến ngày 15/6/2024 và trả lại số tiền điện, nước mà bà T đã đóng thay bà P số tiền 2.836.991 đồng là có căn cứ. Như vậy, bà P có trách nhiệm trả lại cho bà T số tiền tổng cộng là 23.586.991 đồng.

[2.2] Xét yêu cầu của bà T về việc yêu cầu bà P trả lại căn nhà số 37/9, Đường 10, Khu phố 4, phường Tam Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn đã rút lại phần yêu cầu khởi kiện này. Do đó, căn cứ Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của bà T.

[2.3] Đối với số tiền cọc, bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Bà P đã được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng nhưng vắng mặt không rõ lý do, không cung cấp tài liệu, chứng cứ và không có ý kiến, yêu cầu về số tiền đã đặt cọc. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét, giải quyết trong vụ án này. Sau này các đương sự có quyền khởi kiện trong vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu trả lại mặt bằng của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn lại tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328, Điều 357, Điều 423, Điều 468, Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mai T.

1.1 Hủy bỏ Hợp đồng thuê nhà ngày 26/02/2024 được ký kết giữa bà Lê Thị Mai T và bà Nguyễn Thị Kim P.

1.2 Buộc bà Nguyễn Thị Kim P thanh toán cho bà Lê Thị Mai T số tiền là 23.586.991 (Hai mươi ba triệu năm trăm tám mươi sáu nghìn chín trăm chín mươi mốt) đồng.

2. 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 bên có quyền cho đến khi thi hành án xong, bên có nghĩa vụ 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Lê Thị Mai T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim P trả lại căn nhà số 37/9, Đường 10, Khu phố 4, phường Tam Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kim P phải chịu là 1.179.350 (Một triệu một trăm bảy mươi chín nghìn ba trăm năm mươi) đồng.

Hoàn lại cho bà Lê Thị Mai T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 882.500 (Tám trăm tám mươi hai nghìn năm trăm) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa

án số 0026646 ngày 02/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về quyền kháng cáo:

Bà Lê Thị Mai T được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bà Nguyễn Thị Kim P được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. Trường hợp bản án 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, 7a 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:
- Tòa án nhân dân TPHCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân TPHCM;
- VKSND thành phố Thủ Đức, TPHCM;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức, TPHCM;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Phương Châu