

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Duy Minh Chính.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Thái Thục Hiền.

2. Ông Đoàn Văn Rỹ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệu Trinh – Thư ký của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 217/2020/TLST-DS, ngày 07 tháng 07 năm 2020, về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 171/2021/QĐXXST-DS ngày 01/12/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 128/2021/QĐST-DS ngày 27/12/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hùng D; Sinh năm 1970;

Nơi cư trú: Số 1355/2 đường A, Phường 6, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Vũ Xuân H; Sinh năm 1982;

Nơi cư trú: Số 3059 đường A, Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh;

2.2. Bà Lê Thị Thu N; Sinh năm 1983;

Nơi cư trú: Số 399/38 đường B, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh;

Ông H và bà N cùng nơi đăng ký tạm trú: Số 1516 đường A, Phường 6, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh;

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án:*

- 3.1. Bà Nguyễn Thị F; Sinh năm 1950;
- 3.2. Bà Nguyễn Thị Xuân Đ; Sinh năm 1971;
- 3.3. Ông Nguyễn Quang M; Sinh năm 1972;
- 3.4. Bà Trần Ngọc J; Sinh năm 1983;
- 3.5. Bà Nguyễn Trần Bảo X; Sinh năm 2009;
- Có đại diện hợp pháp là bà Trần Ngọc L
- 3.6. Bà Nguyễn Thị Thanh T; Sinh năm 1975;
- 3.7. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1977;
- 3.8. Ông Nguyễn Thanh K; Sinh năm 1982;

Cùng nơi cư trú: Số 1355/2 đường A, Phường 6, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh;

(Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 03/7/2020 cùng các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, nguyên đơn ông Nguyễn Hùng D trình bày:

Nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 1355/2 đường A, Phường 6, Quận 8 Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do cha, mẹ ông D là ông Nguyễn Huy Z, sinh năm 1946 và bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1950 tự khai phá, tạo lập trước năm 1975. Đến năm 1989, cha mẹ ông D xin hợp thức hoá và được Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 879/GPUB ngày 15/8/1989. Đến năm 1995, ông Z chết, nhà đất do bà V và 07 anh chị em tiếp tục quản lý sử dụng cho đến nay. Năm 1999, ông D đứng tên kê khai nhà đất đang ở. Hiện nay, nhà đất trên chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, chưa thực hiện việc kê khai di sản đối với phần di sản của ông Z để lại. Cha ông Z là ông Lê Văn S chết năm 1946, mẹ ông Z là bà Hồ Thị Q chết năm 2001.

Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà D và các anh chị em khác đồng ý để ông D đại diện ngăn một phần phía trước nhà thành 02 mặt bằng nhà cho thuê, **hướng cửa ra mặt tiền** đường A, đại diện đứng tên ký hợp đồng cho thuê 02 mặt bằng lấy tiền trang trải chi phí gia đình.

Từ năm 2016, ông D được sự chấp thuận của tất cả các thành **viên trong gia đình**, đại diện cho gia đình có ký hợp đồng thuê nhà – mặt bằng với vợ chồng ông Vũ Xuân H và bà Lê Thị Thu N với thời hạn thuê là 02 năm.

Đến ngày 13/4/2020, ông D được sự chấp thuận của tất cả các thành viên trong gia đình tiếp tục đại diện cho gia đình ký hợp đồng cho thuê nhà – mặt

bằng với vợ chồng ông Vũ Xuân H và bà Lê Thị Thu N, theo đó, ông D đại diện bên cho thuê, bà N là đại diện bên thuê có thoả thuận như sau: Thời hạn thuê là 02 năm; Giá thuê 06 triệu đồng/tháng, trả tiền thuê nhà hàng tháng (Tính theo ngày ký kết hợp đồng); Số tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng) là 12 triệu đồng. Diện tích mặt bằng cho thuê theo bàn giao thực tế giữa hai bên là ngang 04m x dài 06m = 24m² tọa lạc tại địa chỉ 1355/2 đường A, Phường 6, Quận 8. Hợp đồng này ông D mua theo mẫu tại cửa hàng photo, không có công chứng, chứng thực.

Do gia đình ngày càng đông nhân khẩu và quá trình sử dụng mặt bằng thuê giữa gia đình nhà ông D và vợ chồng ông H, bà N có xảy ra **mâu thuẫn**, lời qua tiếng lại nên gia đình ông D muốn chấm dứt hợp đồng cho thuê mặt bằng với ông H, bà N. Qua việc thông báo bằng lời nói ông H và bà N không hợp tác mà còn chửi bới, đe dọa gia đình ông D, được sự hướng dẫn của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước ông D đã làm văn bản thông báo đến bà Lê Thị Thu N, đề yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng, bàn giao và thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng giữa các bên vào ngày 05/06/2020 và gửi qua dịch vụ bưu chính viễn thông đồng thời dán tại mặt bằng cho thuê trong cùng ngày 05/6/2020 với nội dung đến 12 giờ ngày 04/7/2020 phải giao trả lại mặt bằng cho thuê cho gia đình ông D.

Tính từ ngày 13/5/2020 (Sau khi ký hợp đồng thuê được một tháng) đến nay, ngoài kỳ thanh toán nhà đầu tiên (Ngày ký Hợp đồng 13/4/2020) bà N và ông H vẫn chưa thanh toán tiền thuê nhà cho ông D bất kỳ tháng nào.

Do bà Lê Thị Thu N và ông Vũ Xuân H không hoàn trả mặt bằng cho thuê cho gia đình ông D, được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình, ông D khởi kiện bà Lê Thị Thu N và ông Vũ Xuân H để yêu cầu:

- Yêu cầu Toà án tuyên huỷ hợp đồng thuê nhà – mặt bằng (24m²) đã ký ngày 13/4/2020 giữa ông Nguyễn Hùng D với vợ chồng bà Lê Thị Thu N, ông Vũ Xuân H tọa lạc tại địa chỉ 1355/2 đường A, Phường 6, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc bà Lê Thị Thu N và ông Vũ Xuân H giao trả lại toàn bộ mặt bằng đã thuê có diện tích 24m² tọa lạc tại địa chỉ số 1355/2 đường A, Phường 6, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cho gia đình ông Dũng ngay khi Bản án hoặc quyết định của Toà án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Lê Thị Thu N và ông Vũ Xuân H thanh toán tiền thuê mặt bằng trên theo đúng thoả thuận đã ký trong hợp đồng với giá thuê mặt bằng mỗi tháng 6.000.000 đồng tính từ ngày 13/5/2020 cho đến khi bà N, ông H bàn giao mặt

bằng trên cho gia đình ông D. Tạm tính từ ngày 13/5/2020 đến ngày 13/01/2022 là 20 tháng: 6.000.000 đồng x 20 tháng = 120.000.000 đồng. Thanh toán ngay một lần toàn bộ số tiền thuê mặt bằng ngay khi bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ sau ngày 13/01/2022, bà N, ông H có trách nhiệm tiếp tục thanh toán tiền thuê mặt bằng với số tiền thuê như đã thoả thuận trong hợp đồng thuê mặt bằng đã ký là 6.000.000 đồng/tháng cho đến khi bà N, ông H bàn giao, hoàn trả mặt bằng cho ông D.

- Ông D đồng ý hoàn trả và bồi thường cho vợ chồng bà N, ông H số tiền mà bà N, ông H đã giao để dẫn chân (Tiền đặt cọc để thực hiện đúng hợp đồng) theo đúng thoả thuận của hợp đồng do phía bên gia đình ông D lấy lại mặt bằng trước thời hạn. Cụ thể hoàn trả 12.000.000 đồng tiền dẫn chân (Đặt cọc) và bồi thường 12.000.000 đồng. Tổng cộng 24.000.000 đồng. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền thuê mặt bằng mà bà N, ông H có nghĩa vụ phải thanh toán cho gia đình ông D.

Ông D còn trình bày từ ngày bà N, ông H thuê nhà – mặt bằng nói trên, bà N, ông H không cải tạo, sửa chữa gì. Hiện trạng mặt bằng hiện nay vẫn như thời điểm bà N, ông H bắt đầu thuê.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án cùng trình bày đồng ý hoàn toàn với yêu cầu khởi kiện của ông D, không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn đến Tòa án để tự khai, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng bị đơn không đến Tòa án theo giấy triệu tập mà không có lý do chính đáng, phía bị đơn cũng không có bất kỳ văn bản nào phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Tòa án không thể thu thập được lời khai của bị đơn.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn – ông Nguyễn Hùng D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án – các ông (bà) Nguyễn Thị F; Nguyễn Thị Xuân Đ; Nguyễn Quang M; Trần Ngọc J; Nguyễn Trần Bảo X; Nguyễn Thị Thanh T; Nguyễn Thanh P; Nguyễn Thanh K vắng mặt và có văn bản xin giải quyết vắng mặt.

Bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi xét xử thấy rằng:

- Về tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã

thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Về thời hạn giải quyết vụ án **chưa** đảm bảo theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 72, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét thấy, đây là vụ án dân sự tranh chấp về hợp đồng thuê nhà, do bị đơn có nơi cư trú và đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo qui định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn – ông Nguyễn Hùng D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án – các ông (bà) Nguyễn Thị F; Nguyễn Thị Xuân Đ; Nguyễn Quang M; Trần Ngọc J; Nguyễn Trần Bảo X; Nguyễn Thị Thanh T; Nguyễn Thanh P; Nguyễn Thanh K có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành mở phiên tòa xét xử vắng mặt nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bị đơn – ông Vũ Xuân H và bà Lê Thị Thu N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành mở phiên tòa xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về thời hiệu khởi kiện vụ án: Theo quy định tại Điều 429 **Bộ Luật Dân sự 2015** quy định thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng là 03 năm kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết và phải biết quyền và lợi ích mình bị vi phạm. Tuy nhiên quá trình tố tụng bị đơn vắng mặt không có lý do và không có ai yêu cầu áp dụng thời hiệu nên căn cứ Điều 184 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015, vụ án vẫn được thụ lý giải quyết theo thủ tục chung mà không xem xét đến vấn đề thời hiệu.

[4] Về yêu cầu của đương sự:

[4.1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án đều thừa nhận, ông Nguyễn Hùng D được sự đồng ý của tất cả các thành viên trong gia đình nhiều lần đại diện cho gia đình ký với vợ chồng bà Lê Thị Thu N, ông Vũ Xuân H hợp đồng thuê nhà – mặt bằng từ năm 2014 với thời hạn thuê mỗi lần 02 năm. Ngày 13/4/2020, ông D được sự chấp thuận của tất cả các thành viên trong gia đình tiếp tục đại diện cho gia đình ký hợp đồng cho thuê nhà – mặt bằng với vợ chồng ông Vũ Xuân H và bà Lê Thị Thu N. Theo đó, ông D đại diện bên cho thuê, bà N là đại diện bên thuê có thoả thuận như sau: Thời hạn thuê là 02 năm; Giá thuê 06 triệu đồng/tháng, trả tiền thuê nhà hàng tháng (Tính theo ngày ký kết hợp đồng); Số tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng) là 12 triệu đồng. Diện tích mặt bằng cho thuê theo bản giao thực tế giữa hai bên là ngang 04m x dài 06m = 24m² tọa lạc tại địa chỉ 1355/2 đường A, Phường 6, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng này ông D mua theo mẫu tại cửa hàng photo, không có công chứng, chứng thực.

Xét về hình thức của hợp đồng: Theo quy định tại Điều 492 Bộ luật dân sự 2005 quy định: *Hợp đồng thuê nhà phải được lập thành văn bản, nếu thời hạn thuê từ 06 tháng trở lên thì phải có công chứng hoặc chứng thực và phải đăng ký, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

Theo Hợp đồng thuê nhà – mặt bằng mà nguyên đơn đã cung cấp, hợp đồng được lập thành văn bản. Về thời hạn thuê nhà theo hợp đồng là 02 năm, song hợp đồng không có công chứng hoặc chứng thực và không đăng ký. Như vậy là vi phạm quy định tại Điều 492 của Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, các bên tham gia ký kết hợp đồng đã có quá trình thuê và cho thuê mặt bằng trên liên tiếp từ năm 2014 cho đến nay, bên thuê cũng đã thanh toán khoản tiền thuê nhà tháng đầu tiên của Hợp đồng thuê nhà ngày 13/4/2020. Việc thoả thuận của các bên tham gia hợp đồng có quá trình tiếp nối liên tục và không trái với quy định của Điều 472 Bộ luật dân sự 2015, Điều 122 Luật nhà ở 2014. Do vậy, Hợp đồng thuê nhà có hiệu lực pháp luật.

[4.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án tuyên huỷ hợp đồng thuê nhà – mặt bằng (24m²) đã ký ngày 13/4/2020 giữa ông Nguyễn Hùng D với vợ chồng bà Lê Thị Thu N, ông Vũ Xuân H tọa lạc tại địa chỉ 1355/2 đường A, Phường 6, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh; Buộc bà Lê Thị Thu N và ông Vũ Xuân H giao trả lại toàn bộ mặt bằng đã thuê có diện tích 24m² tọa lạc tại địa chỉ số 1355/2 đường A, Phường 6, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cho gia đình ông D ngay khi Bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Ông D đồng

ý hoàn trả và bồi thường cho vợ chồng bà N, ông H số tiền mà bà N, ông H đã giao để dẫn chân (Tiền đặt cọc để thực hiện hợp đồng) theo đúng thỏa thuận của hợp đồng do phía bên gia đình ông D đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Cụ thể hoàn trả 12.000.000 đồng tiền dẫn chân (Đặt cọc) và bồi thường 12.000.000 đồng. Tổng cộng 24.000.000 đồng. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền thuê mặt bằng mà bà N, ông H có nghĩa vụ phải thanh toán cho gia đình ông D.

Hội đồng xét xử nhận thấy, do có nhu cầu lấy lại phần diện tích nhà khoản 24m² mà ông D đã đại diện gia đình cho vợ chồng bà N, ông H thuê, ông D đã thông báo trước bằng lời nói và ông D cũng đã có văn bản thông báo đến bà N, đề yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng, bàn giao và thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng giữa các bên vào ngày 05/06/2020, đã gửi qua dịch vụ bưu chính viễn thông và dán tại mặt bằng cho thuê trong cùng ngày 05/6/2020 với nội dung đến 12 giờ ngày 04/7/2020 phải giao trả lại mặt bằng cho thuê cho gia đình ông D. Đồng thời, ông D cũng chấp nhận hoàn trả và bồi thường cho vợ chồng bà N, ông H số tiền mà bà N, ông H đã giao để dẫn chân (Tiền đặt cọc để thực hiện hợp đồng). Cụ thể: hoàn trả 12.000.000 đồng tiền dẫn chân (Đặt cọc) và bồi thường 12.000.000 đồng, tổng cộng 24.000.000 đồng cho thấy ông D đã nhận thức được việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà là vi phạm hợp đồng và đã thực hiện thông báo cho bên thuê nhà – bà N và ông H một khoảng thời gian hợp lý là hoàn toàn phù hợp theo quy định tại các Điều 131, 132 Luật nhà ở năm 2014, Điều 328, 428 Bộ luật dân sự 2015 và các cam kết tại Hợp đồng thuê nhà – mặt bằng mà các bên đã ký ngày 13/4/2020 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị Thu N và ông Vũ Xuân H thanh toán tiền thuê nhà trên theo đúng thỏa thuận đã ký trong hợp đồng với giá thuê nhà mỗi tháng 6.000.000 đồng tính từ ngày 13/5/2020 cho đến khi bà N, ông H bàn giao mặt bằng cho gia đình ông D vì từ sau khi ký hợp đồng thuê nhà ngày 13/4/2020 phía ông H, bà N chỉ thanh toán cho ông D tiền thuê nhà tháng đầu tiên. Tạm tính từ ngày 13/5/2020 đến ngày 13/01/2022 là 20 tháng: 6.000.000 đồng x 20 tháng = 120.000.000 đồng. Thanh toán ngay một lần toàn bộ số tiền thuê nhà ngay khi bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Kể từ sau ngày 13/01/2022, bà N, ông H có trách nhiệm tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà với số tiền thuê như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà đã ký là 6.000.000 đồng/tháng cho đến khi bà N, ông H bàn giao, hoàn trả mặt bằng cho ông D.

Trong quá trình giải quyết vụ án, để làm rõ khoản tiền thuê chưa thanh toán nêu trên, Toà án đã nhiều lần triệu tập bà N, ông H nhưng bà N, ông H không đến Toà án để trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do đó, việc nguyên đơn tự khai nhận, bị đơn hiện chưa thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê nhà như đã trình bày thể hiện bị đơn đã vi phạm Điều 481, 482 Bộ luật dân sự 2015 là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên chấp nhận. Do đó, bà Lê Thị Thu N và ông Vũ Xuân H phải liên đới có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà trên theo đúng thỏa thuận đã ký trong hợp đồng với giá thuê mỗi tháng 6.000.000 đồng tính từ ngày 13/5/2020 cho đến khi bà N, ông H bàn giao mặt bằng trên cho gia đình ông D. Tính từ ngày 13/5/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 20/01/2022 (20 tháng 07 ngày) thì số tiền bà N, ông H phải liên đới chịu trách nhiệm thanh toán cho ông D là: 6.000.000 đồng/tháng x 20 tháng 07 ngày = 121.400.000 đồng. Khấu trừ với số tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng và phạt cọc do ông D đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn là 24.000.000 đồng thì số tiền bà N, ông H liên đới chịu trách nhiệm thanh toán cho ông D là: 121.400.000 đồng – 24.000.000 đồng = 97.400.000 đồng. Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà N, ông H còn có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà với giá thuê theo hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 13/4/2020 là 6.000.000 đồng/tháng kể từ sau ngày 20/01/2022 cho đến khi bà N, ông H hoàn thành việc bàn giao phần diện tích nhà đã thuê cho ông D.

Đối với bị đơn: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập đến Tòa án để tự khai, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng bị đơn không đến Tòa án theo giấy triệu tập mà không có lý do chính đáng và cũng không có bất kỳ văn bản nào phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Điều này xem như bị đơn đã từ bỏ quyền và không thực hiện nghĩa vụ tham gia tố tụng tại Tòa án để bảo vệ quyền lợi của mình.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có ý kiến, không có yêu cầu gì trong vụ việc tranh chấp giữa ông D và vợ chồng bà N, ông H. Vì vậy, Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến, xem xét giải quyết.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, việc xác định tài sản thuê có bị hư hỏng, tu sửa và làm gia tăng giá trị không, Toà án đã tiến hành xem

xét thẩm định tại chỗ đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 1355/2 đường A, Phường 6, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Mặc dù Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho bị đơn Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ số 31/2021/QĐ-XXTĐTC ngày 04/5/2021 nhưng bị đơn khoá cửa nhà, không có mặt tại địa điểm cần xem xét, thẩm định. Vì vậy, Tòa án không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ được. Do các đương sự không có yêu cầu nên Tòa án không xem xét giải quyết. Trường hợp các bên có tranh chấp thì được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[5] Quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ để chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng khác: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có thực hiện thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ. Các chi phí dùng vào việc thẩm định do nguyên đơn nộp và tự nguyện chịu, không yêu cầu bị đơn có trách nhiệm hoàn trả nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ của nguyên đơn và không đặt ra để giải quyết.

[5] Về án phí:

- Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án. Cụ thể số tiền án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu là: $97.400.000 \text{ đồng} \times 5\% = 4.870.000 \text{ đồng}$ (Bốn triệu tám trăm bảy mươi nghìn đồng);

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 180, Điều 184, Điều 207, khoản 2 Điều 227, Khoản 1 và Khoản 3 Điều 228, Khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự số 92/2015/QH13;

Áp dụng:

- Các Điều 328, 357, 428, 429, 468, 481, 481, Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13;

- Các Điều 122, 131, 132 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Tuyên bố: Huỷ Hợp đồng cho thuê nhà – mặt bằng đã ký kết giữa ông Nguyễn Hùng D và bà Lê Thị Thu N (Hợp đồng lập ngày 13/4/2020) đối với nhà cho thuê tọa lạc tại địa chỉ: Số 1355/2 đường A, Phường 6, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Buộc bà Lê Thị Thu N có trách nhiệm tháo dỡ, vận chuyển các tài sản thuộc quyền sở hữu của bà N ra khỏi địa điểm thuê nhà, trả lại mặt bằng nhà thuê cho ông Nguyễn Hùng D ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Lê Thị Thu N không tự nguyện tháo dỡ, di dời, vận chuyển tài sản thuộc sở hữu của bà N trả lại mặt bằng nhà thuê cho ông Nguyễn Hùng D thì ông D có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền buộc di dời. Chi phí di dời bà N phải chịu toàn bộ.

1.3. Ghi nhận việc ông Nguyễn Hùng D có trách nhiệm hoàn trả và bồi thường cho vợ chồng bà N, ông H số tiền mà bà N, ông H đã giao đặt cọc để thực hiện hợp đồng. Cụ thể: Hoàn trả 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng và bồi thường 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng. Tổng cộng 24.000.000 (Hai mươi bốn triệu) đồng.

1.4. Buộc bà Lê Thị Thu N và ông Vũ Xuân H phải có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà theo đúng thoả thuận đã ký trong hợp đồng với giá thuê nhà mỗi tháng 6.000.000 (Sáu triệu) đồng tính từ ngày 13/5/2020 cho đến khi bà N, ông H bàn giao mặt nhà thuê cho ông Nguyễn Hùng D. Tính từ ngày 13/5/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 20/01/2022 (20 tháng 07 ngày) thì số tiền bà N, ông H phải liên đới chịu trách nhiệm thanh toán cho ông D là: 6.000.000 (Sáu triệu) đồng/tháng x 20 tháng 07 ngày = 121.400.000 (Một trăm hai mươi một triệu bốn trăm nghìn) đồng. Khấu trừ với số tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng và phạt cọc do ông D đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn là 24.000.000 (Hai mươi bốn triệu) đồng theo Mục 1.3 tại phần Quyết định của Bản án thì số tiền bà N, ông H liên đới chịu trách nhiệm thanh toán cho ông D là: 121.400.000 (Một trăm hai mươi một triệu bốn trăm nghìn) đồng – 24.000.000 (Hai mươi bốn triệu) đồng = 97.400.000 (Chín mươi bảy triệu bốn trăm nghìn) đồng.

Bà N, ông H còn có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà với giá thuê theo hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 13/4/2020 là 6.000.000 (Sáu triệu) đồng/tháng kể từ sau ngày 20/01/2022 cho đến khi bà N, ông H hoàn thành việc bàn giao phần diện tích nhà đã thuê cho ông D.

Việc thanh toán tiền được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thoả thuận của các bên, nhưng không được vượt quá lãi suất quy định tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, nếu không thoả thuận được thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bà Lê Thị Thu N, ông Vũ Xuân H phải cùng chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.870.000 đồng (Bốn triệu tám trăm bảy mươi nghìn đồng), nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2.2. Ông Nguyễn Hùng D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp **là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0043929 ngày 03/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.** Thi hành tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự; Người phải 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 theo các Điều 6, 7, 7a, 7b, và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Chi cục THADS Q.8;
- VKSND Q.8;
- TAND TP.HCM;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

(đã ký)

Lương Duy Minh Chính