

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ
TỈNH QUẢNG TRỊ**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 09/2018/DS-ST
Ngày 31/7/2018
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 ĐÔNG HÀ, TỈNH QUẢNG TRỊ

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Quang Sơn.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Hoàng Ngọc Thoan.
Ông Nguyễn Thoại.

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Hồng Huệ - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Việt Tiến - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2018, tại Hội trường Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 31/2018/TLST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2018 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2018/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2018/QĐST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2018, giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị H;
Cùng địa chỉ: Khu phố 6, Phường 3, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị;
Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H: Ông Nguyễn Văn V, địa chỉ: Khu phố A, Phường B, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị (theo văn bản ủy quyền đề ngày 03/5/2018). Có mặt.

Bị đơn: Ông Phan Thanh S
Địa chỉ: Khu phố C, phường ĐL, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/4/2018 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 15/02/2017, vợ chồng ông Nguyễn Văn V bà Nguyễn Thị H có cho ông Phan Thanh S thuê một gian phòng rộng 56m² tại số nhà 276 Quốc lộ 9, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị. Giá thuê nhà là 3.000.000 đồng/1 tháng. Phương thức thanh toán bằng tiền mặt vào các ngày đầu tháng. Nhưng ông Phan Thanh S chỉ thực hiện đúng hợp đồng đến tháng 8 năm 2017. Từ tháng 9 năm 2017 đến nay, ông S bỏ đi đâu không rõ, quán thì khóa cửa, tiền thuê không trả.

Ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa Ông, Bà với ông Phan Thanh S, buộc ông S có nghĩa vụ trả lại nhà đã thuê.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổ chức các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải để các đương sự tiến hành việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và thỏa thuận với nhau về giải quyết vụ án. Tuy nhiên, phía bị đơn ông Phan Thanh S vắng mặt không có lý do cũng không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền; xác định đúng tư cách pháp lý của người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ, hòa giải, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 481 Bộ luật dân sự, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông Nguyễn Văn V bà Nguyễn Thị H với ông Phan Thanh S. Buộc ông Phan Thanh S có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn văn V bà Nguyễn Thị H căn nhà đã thuê tại số 276 Quốc lộ 9.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H với ông Phan Thanh S là “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú cuối cùng tại Khu phố C, phường ĐL, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị nên thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị theo điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Qua xác minh, Công an phường Đông Lương, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị xác nhận ông Phan Thanh S có đăng ký hộ khẩu thường trú tại Khu phố

C, phường DL, thành phố Đông Hà nhưng hiện tại ông S không sinh sống và không có mặt tại địa phương. Hiện nay, ông S đi đâu, làm gì không rõ. Như vậy, phía bị đơn đã thay đổi nơi cư trú gắn với việc thực hiện quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng đã giao kết mà không thông báo cho nguyên đơn biết về nơi cư trú mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40 Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên được coi là cố tình giấu địa chỉ. Do đó, Tòa án niêm yết hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa tại nơi cư trú cuối cùng của bị đơn và tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H với ông Phan Thanh S, buộc ông S có nghĩa vụ trả lại nhà đã thuê.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng thuê nhà ngày 15/02/2017: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H với ông Phan Thanh S thống nhất ký kết hợp đồng thuê nhà ngày 15/02/2017 có công chứng tại Văn phòng công chứng Trường Sinh số 203, quyển số 02/17/TVP/CC-SCC/HĐGD với thời hạn thuê nhà từ ngày 15 tháng 02 năm 2017 đến ngày 15 tháng 02 năm 2022. Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng thuê nhà không thuộc trường hợp phải thực hiện thủ tục công chứng theo quy định nhưng do nhu cầu của các bên nên hợp đồng thuê nhà ngày 15/02/2017 có công chứng là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo Hợp đồng thuê nhà ngày 15/02/2017, hai bên đã thỏa thuận thời gian thuê nhà là 05 (năm) năm; giá thuê là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng)/tháng; phương thức thanh toán là bằng tiền mặt vào các ngày đầu của tháng. Xét thấy, sau khi giao kết hợp đồng bị đơn ông Phan Thanh S chỉ thực hiện đúng cam kết hợp đồng thuê nhà đến tháng 8 năm 2017, từ đó đến nay bị đơn bỏ đi đâu không rõ, không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà ngày 15/02/2017, hai bên có thỏa thuận: “*Trường hợp nếu bên B không trả tiền thuê đúng hạn đã thỏa thuận (không có lý do chính đáng) thì bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không cần thời gian báo trước*”. Xét thấy, trong hợp đồng này, hai bên không quy định cụ thể thời hạn vi phạm nghĩa vụ thanh toán để bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng theo khoản 2 Điều 481 Bộ luật dân sự quy định về đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trong trường hợp: “*Trường hợp các bên thỏa thuận việc trả tiền thuê theo kỳ hạn thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, nếu bên thuê không trả tiền trong ba kỳ liên tiếp*”. Vì vậy, căn cứ vào quy định trên, bị đơn ông Phan Thanh S đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H về chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 15/02/2017 là có căn cứ pháp lý, cần được chấp nhận.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Phan Thanh S phải trả lại nhà đã thuê, Hội đồng xét xử xét thấy, bị đơn thỏa thuận việc thuê nhà với ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H vào mục đích kinh doanh. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông S đã mở dịch vụ sửa chữa, mua bán xe máy từ tháng 02/2017 đến tháng 8/2017 và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ cam kết theo hợp đồng. Từ tháng 9/2017 đến nay, ông S đã khóa nhà và bỏ đi đâu không rõ. Hội đồng xét xử đã xem xét tại chỗ thấy căn nhà cho thuê tại địa chỉ số 276 Quốc lộ 9, Phường B, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị đã được khóa bằng hệ thống cửa cuốn, không thể xem xét ở bên trong nên không xác định được trong nhà hiện còn có những tài sản gì. Do đó, cần buộc ông Phan Thanh S phải dịch chuyển các tài sản (nếu có) ra khỏi địa điểm nhà thuê để trả lại cho ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H.

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Buộc ông Phan Thanh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 40, khoản 2 Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 15 tháng 02 năm 2017 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H với bị đơn ông Phan Thanh S.

Buộc ông Phan Thanh S phải dịch chuyển tài sản ra khỏi nhà đã thuê, trả lại 01 căn nhà, tổng diện tích sử dụng là 56m² tại số nhà 276 Quốc lộ 9, Phường 3, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 188175 do UBND thành phố Đông Hà cấp ngày 09/9/2011).

2. Về án phí: Buộc ông Phan Thanh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn*).

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn*) theo biên lai thu tiền số AA/2014/0009043 ngày 04/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đông Hà.

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 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.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn ông Phan Thanh S có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND TP. Đông Hà;
- CC THADS TP. Đông Hà;
- Dương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Trần Quang Sơn