TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KRÔNG NÔ** TỈNH ĐẮK NÔNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2020/DS-ST
Ngày: 02-6-2020
"V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG NÔ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Nhi
*Các Hội thẩm nhân dân:*Ông Nguyễn Quang Châu
Ông Hồ Quang Hiển
- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Hường là Thư ký TAND huyện Krông Nô.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Nô tham gia phiên toà: Ông Nông Quốc Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 6 năm 2020, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 151/2019/TLST-DS, ngày 20 tháng 12 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2020/QĐXXST-DS, ngày 17 tháng 4 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2020/QĐST-DS, ngày 15/5/2020, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1960 (Có mặt)
Địa chỉ: Buôn B, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đăk Nông.
-Bị đơn: Anh Lương Phạm H1 (Vắng mặt).
Địa chỉ: Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đăk Nông
-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phùng Thị N (Có mặt).
Địa chỉ: Buôn B, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đăk Nông.
- Người làm chứng: Anh Phạm Ngọc H2 (Vắng mặt).
Địa chỉ: Tổ X, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đỗ Văn T trình bày:

Vào ngày 30/3/2019, giữa ông T và anh Lương Phạm H1 có ký hợp đồng thuê nhà của ông T tại tổ Y, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đăk Nông, nội dung thể hiện bên thuê nhà là anh Lương Phạm H1, bên cho thuê ông Đỗ Văn T. Về thời gian

thuê từ ngày ký hợp đồng cho đến khi bên thuê không còn nhu cầu sử dụng hoặc bên cho thuê không có nhu cầu cho thuê. Nếu bên cho thuê không có nhu cầu cho thuê hoặc bên thuê không có nhu cầu thuê thì phải báo trước 30 ngày. Về giá cho thuê 2.000.000 đồng/tháng, thanh toán đầu tháng từ ngày mồng một đến ngày mồng năm hàng tháng. Nếu bên thuê vi phạm hợp đồng thì bên cho thuê có quyền chấm dứt hợp đồng cho thuê. Từ khi ký hợp đồng ngày 30/3/2019 cho đến nay anh H1 đã thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 4/2019 đến hết 7/2019 số tiền là 8.000.000 đồng, từ tháng 8/2019 cho đến nay anh H1 không trả tiền thuê nhà cho ông T, ông T đã đến nhắc nhở anh H1 nhiều lần nhưng anh H1 không chịu trả. Đồng thời anh H1 cũng không chịu trả lại nhà cho ông T. Ông T đã gửi đơn lên Công an thị trấn Đ để giải quyết nhưng anh H1 không chịu trả theo sự thỏa thuận của hai bên tại Công an thị trấn Đ. Nay, ông T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Nô buộc anh Lương Phạm H1 thanh toán tiền nhà từ tháng 8/2019 đến tháng 12/2019 số tiền là 10.000.000 (Mười triệu đồng) và yêu cầu tuyên hủy hợp đồng thuê nhà giữa ông Đỗ Văn T và ông Lương Phạm H1.

Tại phiên tòa ông T vẫn giữ nguyên quan điểm là yêu cầu anh Lương Phạm H1 thanh toán tiền nhà từ tháng 8/2019 đến tháng 12/2019 số tiền là 10.000.000 (Mười triệu đồng) nhưng thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu tuyên hủy hợp đồng thành yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở giữa ông Đỗ Văn T và ông Lương Phạm H1 vào ngày 30/3/2019. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

- Tại bản tự khai và trong quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn anh Lương Phạm H1 trình bày:

Anh H1 thừa nhận giữa anh H1 và ông T có lập hợp đồng thuê nhà vào ngày 30/3/2019 và bắt đầu thuê từ ngày 01/4/2019 cho đến khi chấm dứt theo hợp đồng thuê nhà, nếu bên thuê nhà không có nhu cầu thì báo trước cho ông T 30 ngày. Lúc anh H1 trả tiền thuê nhà của tháng 7/2019 thì ông T đòi tiền đặt cọc thuê nhà là 1.000.000 đồng (một triệu đồng) nhưng anh H1 không đồng ý vì tiền đặt cọc không có trong hợp đồng, cũng như thỏa thuận bằng miệng, vì vậy anh H1 không đồng ý trả tiền đặt cọc thì đến ngày 31/7/2019 anh H1 có gọi điện thoại báo cho ông T việc anh H1 không thuê nhà ở của ông T nữa nhưng khi anh H1 chuyển nhà lại cầm chìa khóa nhà thuê theo. Nay, ông T yêu cầu anh H1 trả thêm 5 tháng tiền thuê nhà tính từ ngày 01/8/2019 đến tháng 12/2019 số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) thì anh H1 không đồng ý trả, còn việc hủy hợp đồng thì anh H1 chấm dứt với ông T từ cuối tháng 7/2019 cho đến nay. Ngoài ra anh H1 không yêu cầu phản tố và không có ý kiến gì thêm.

- Tại bản tự khai và trong quá trình tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị N trình bày:

Bà N thống nhất lời trình bày về yêu cầu khởi kiện của ông T. Ông T (chồng bà N) là người quyết định cho thuê nhà nhưng ông T đã nói cho bà N biết việc thuê nhà này nhưng bà N không nắm nội dung chi tiết việc cho thuê nhà như thế nào. Bà Nhung thống nhất với ý kiến của ông T là yêu cầu anh H1 phải trả số tiền

10.000.000 đồng từ tháng 8/2019 đến tháng 12/2019. Tại phiên tòa bà N không có ý kiến gì thêm và không yêu cầu độc lập.

- Người làm chứng anh Phạm Ngọc H2 trình bày:

Ngày 30/3/2019, anh H2 và anh Lương Phạm H1 cùng lập hợp đồng thuê nhà với ông Đỗ Văn T để anh H1 ở, do chưa xác định thời gian ở chính xác nên trong hợp đồng không ghi thời hạn thuê mà chỉ thông báo trước một tháng (30 ngày) khi hai bên có thay đổi thời gian ở. Trong thời gian sử dụng nhà anh H1 có thanh toán tiền phòng đầy đủ cho ông T vào ngày đầu tháng. Sau khi anh H1 ở được khoảng vài tháng thì anh H1 nói với anh H2 là tự nhiên ông T đòi thêm 1.000.000 đồng (một triệu đồng) tiền ngoài hợp đồng, anh H2 không biết là tiền gì nhưng anh H1 không chịu trả, đồng thời ông T không cho ở nữa nên khoảng tháng 6/2019 âm lịch anh H1 có thuê xe chuyển đồ đạc cá nhân đi ở nơi khác và anh H1 có gửi chìa khóa nhà cho anh H2 để ông T ra lấy nhưng do công việc anh H2 đi làm cả ngày và anh H2 đã gửi chìa khóa nhà cho anh Tr (không biết rõ họ và tên) ở cùng dãy nhà trọ của nhà ông T. Sau khi anh H1 chuyển đi thì ông T ra nhà trọ (vì ông T xây nhà cho thuê không ở cùng nhà) nhưng không thấy anh H1 và cửa phòng đóng cửa thì ông T có gọi cho anh H1. Sau đó ông T làm đơn đến Công an thị trấn Đ để được giải quyết, tại công an thị trấn hai bên thỏa thuận anh H1 thanh toán cho ông T 2.000.000đ tiền thuê nhà tháng 8/2010.

Đại diện VKSND huyện Krông Nô phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; sự tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng và nội dung vụ án:

+ Về trình tự tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật đã chấp hành đầy đủ theo quy định của pháp luật từ quá trình thụ lý, lập hồ sơ vụ án Thẩm phán đã tiến hành đúng theo quy định của pháp luật: Xác định đúng quan hệ tranh chấp giữa các bên; Tiến hành thu thập chứng cứ, tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ đến các đương sự. Thẩm phán đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng mọi trình tự, thủ tục tố tụng. Hội đồng xét xử đúng thành phần, không có trường hợp nào phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

- Về người tham gia tố tụng: Nguyên đơn nghiêm túc thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình được BLTTDS và các văn bản liên quan quy định. Về hình thức tố tụng Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Nô xét thấy đảm bảo đầy đủ và hợp pháp. Bị đơn chưa chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà vào ngày 30/3/2019 giữa ông Đỗ Văn T và anh Lương Phạm H1.

Buộc anh Lương Phạm H1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đỗ Văn T và bà Phùng Thị N số tiền thuê nhà của tháng 8/2019 là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn T yêu cầu anh Lương Phạm H1 thanh toán tiền nhà từ tháng 9/2019 đến tháng 12/2019, số tiền là 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng).

Về án phí: Buộc anh Lương Phạm H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với những yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Ông Đỗ Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với những yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa ngày hôm nay, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật: Ông Đỗ Văn T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Lương Phạm H1 phải trả số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) và chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông Đỗ Văn T và ông Lương Phạm H1 vào ngày 30/3/2019 do đó quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản" theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; anh Lương Phạm H1 có hộ khẩu thường trú tại Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đăk Nông. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ để mở phiên tòa: Tòa án đã triệu tập hợp lệ anh Lương Phạm H1 nhưng tại phiên tòa anh H1 vắng mặt không có lý do, do đó căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt anh Lương Phạm H1.

[2] Xét yêu cầu của ông Đỗ Văn T về việc buộc anh Lương Phạm H1 thanh toán tiền nhà từ tháng 8/2019 đến tháng 12/2019 số tiền là 10.000.000 (Mười triệu đồng) và yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông Đỗ Văn T và ông Lương Phạm H1 ngày 30/3/2019. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông Đỗ Văn T yêu cầu anh Lương Phạm H1 chấm dứt hợp đồng thuê nhà và quá trình giải quyết vụ án anh H thống nhất chấm dứt hợp đồng ngày 30/3/2019 tại tổ 6 đường H, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông. Lời khai của các bên hoàn toàn tự nguyện, thống nhất, căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án công nhận tình tiết này không phải chứng minh.

Ngôi nhà và quyền sử dụng đất tại tổ Y đường H, thị trấn Đ, huyện K là tài sản chung giữa ông Đỗ Văn T và bà Phùng Thị N, do đó ông bà có quyền cho thuê nhà theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 10 Luật nhà ở năm 2014. Xét hợp đồng cho thuê được ký kết vào ngày 30/3/2019, mặc dù trong hợp đồng không có tên và chữ ký của bà Phùng Thị N nhưng bà có biết và không có ý kiến gì đối với việc anh

Lương Phạm H1 thuê nhà trên. Do đó, hợp đồng thuê nhà có hiệu lực kể từ ngày ký kết theo quy định tài Điều 401 và 472 của Bộ luật dân sự năm 2015

Ông T và anh H1 thỏa thuận việc thuê nhà và cho thuê nhà ở vào ngày 30/3/2019, các bên chỉ liên lạc làm việc với nhau bằng điện thoại và được ký kết tại quán nhậu nhà anh H3 *(không biết rõ họ và tên nhưng địa chỉ tại tổ Z thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông)*, chứ không phải ký kết một trong các bên có địa chỉ được nêu trên theo hợp đồng. Tại điều 2 thời hạn thuê trong hợp đồng thuê nhà ở ngày 30/3/2019 nêu rõ *"Bắt đầu từ ngày ký hợp đồng đến khi bên thuê không có nhu cầu thuê nữa hoặc bên cho thuê không có nhu cầu cho thuê nữa (báo trước 30 ngày)"* và thanh toán tiền từ đầu tháng tính từ ngày mồng một đến ngày mồng năm hàng tháng. Ngoài ra hợp đồng còn quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên. Hai bên đã giao nhận nhà ở từ ngày 01/4/2019, ông T thừa nhận anh H1 đã thực hiện đầy đủ việc trả tiền nhà từ đầu tháng 4/2019 đến hết tháng 7/2019 là 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) nhưng trong khoảng thời gian thuê nhà thì ông T thừa nhận có đòi anh H1 tiền đặt cọc 1.000.000 đồng (một triệu đồng) nếu tài sản bị hư hỏng (bl 35-36) nhưng anh H1 không đồng ý do không có thỏa thuận khác, do đó ông T đã thông báo cho anh H1 bằng lời nói *"đến đầu tháng 6/2019 không cho anh H1 thuê nhà nữa"*, tuy nhiên tại bản hợp đồng thuê nhà ở ngày 30/3/2019 không có hợp đồng phụ hoặc có thỏa thuận khác như phương thức trả nhà, trường hợp nếu bên thuê nhà ở không trả nhà thì như thế nào (bl 21-22).

Như vậy, quá trình thực hiện hợp đồng, bên thuê nhà ở anh H1 đã sử dụng đúng mục đích và nội dung thuê nhà ở theo thỏa thuận, anh H1 cũng đã trả tiền nhà từ tháng 4/2019 đến hết tháng 7/2019 là 8.000.000 đồng theo thỏa thuận nhưng ông T đã đơn phương chấm dứt hợp đồng và cũng đồng thời thông báo cho anh H1 biết đến tháng 6/2019 ông T không cho anh H1 thuê nhà ở nữa và hiện nay anh H1 đã chuyển nơi ở khác không thuê nhà ở của ông T từ đầu tháng 8/2019 cho đến nay. Ông T khai rằng đến ngày 05/9/2019 đã làm đơn đến Công an thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đăk Nông để được giải quyết trả chìa khóa nhà và tiền thuê nhà, như vậy ông T biết được từ tháng 8/2019 anh H1 không thuê nhà nên ông T mới làm đơn yêu cầu Công an thị trấn để được giải quyết là phù hợp tài liệu chứng cứ tại Công văn số 06/CV ngày 20/01/2020 của Công an thị trấn Đ, huyện K trả lời: *Vào tháng 8/2019 ông Ti đến Công an thị trấn Đ cung cấp thông tin về việc anh H1 có thuê nhà trọ của ông nhưng không chịu trả tiền và trả lại nhà cho ông T. Công an thị trấn mời hai bên đến làm việc và có lập biên bản nhưng quá trình bảo quản hồ sơ thì Công an thị trấn làm thất lạc biên bản làm việc giữa ông T và anh H1*.

Tại Điều 472 của Bộ luật dân sự quy định về Hợp đồng thuê tài sản: *"Hợp đồng thuê tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê giao tài sản cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, bên thuê phải trả tiền thuê.*

Hợp đồng thuê nhà ở, hợp đồng thuê nhà để sử dụng vào mục đích khác được thực hiện theo quy định của Bộ luật này, Luật nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan."

Tại Điều 474 của Bộ luật dân sự quy định về Thời hạn thuê:

"1. Thời hạn thuê do các bên thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận thì được xác định theo mục đích thuê.

2. Trường hợp các bên không thỏa thuận về thời hạn thuê và thời hạn thuê không thể xác định được theo mục đích thuê thì mỗi bên có quyền chấm dứt hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải thông báo cho bên kia trước một thời gian hợp lý."

Tại Điều 480 của Bộ luật dân sự quy định về nghĩa vụ sử dụng tài sản thuê đúng công dụng, mục đích:

"1. Bên thuê phải sử dụng tài sản thuê theo đúng công dụng của tài sản và đúng mục đích đã thỏa thuận.

2. Trường hợp bên thuê sử dụng tài sản không đúng mục đích, không đúng công dụng thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại."

Tại Điều 481 của Bộ luật dân sự quy định về Trả tiền thuê

"1. Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận về thời hạn trả tiền thuê thì thời hạn trả tiền thuê được xác định theo tập quán nơi trả tiền; nếu không thể xác định được thời hạn theo tập quán thì bên thuê phải trả tiền khi trả lại tài sản thuê.

2. 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, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác."

Tại Điều 482 của Bộ luật dân sự quy định về Trả lại tài sản thuê:

"1. Bên thuê phải trả lại tài sản thuê trong tình trạng như khi nhận, trừ hao mòn tự nhiên hoặc theo đúng như tình trạng đã thỏa thuận; nếu giá trị của tài sản thuê bị giảm sút so với tình trạng khi nhận thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại, trừ hao mòn tự nhiên.

2. Trường hợp tài sản thuê là động sản thì địa điểm trả lại tài sản thuê là nơi cư trú hoặc trụ sở của bên cho thuê, trừ trường hợp có thỏa thuận khác

…".

Quá trình giải quyết vụ án anh H1 thừa nhận ngày 30/3/2019 giữa ông T và anh H1 lập hợp đồng thuê nhà nêu trên và anh H1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T yêu cầu anh H1 thanh toán số tiền 10.000.000 đồng tính từ tháng 8/2019 đến tháng 12/2019 mà anh H1 đồng ý thanh toán của tháng 8/2019 là 2.000.000 đồng theo biên bản hòa giải tại Công an thị trấn Đ (bl 26).

Từ những căn cứ nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. "Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông Đỗ Văn T và anh Lương Phạm H1 đề ngày 30/3/2019.

Buộc anh H1 phải trả cho ông Đỗ Văn T, bà Phùng Thị N số tiền thuê nhà của tháng 8/2019 là 2.000.000 đồng.

Đối với số tiền 8.000.000 đồng ông T yêu cầu anh H1 thanh toán từ tháng 9/2019 đến tháng 12/2019 do không được Tòa án chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Ông T không yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản do tài sản hư hỏng khi cho thuê nhà hoặc nếu giá trị của tài sản thuê bị giảm sút so với tình trạng khi nhận thì ông T có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại nhưng tại phiên tòa ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết, do đó ông T có quyền yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác khi còn thời hiệu.

[3]. Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, buộc anh Lương Phạm H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng.

Ông T phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận 8.000.000 đồng x 5%= 400.000 đồng được trừ tạm ứng 300.000 đồng mà ông T đã nộp theo biên lai số 0002805 ngày 19/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô. Ông T còn phải nộp thêm 100.000 đồng (Một trăm ngàn đồng) tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô.

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, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, Điều 401, Điều 472, Điều 474, Điều 480, Điều 481, Điều 482 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm d khoản 1 Điều 10 Luật nhà ở năm 2014; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn T.

Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông Đỗ Văn T và anh Lương Phạm H1 đề ngày 30/3/2019.

Buộc anh Lương Phạm H1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đỗ Văn T và bà Phùng Thị N tiền thuê nhà tháng 8/2019 số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn T yêu cầu anh Lương Phạm H thanh toán tiền nhà từ tháng 9/2019 đến tháng 12/2019, số tiền là 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng).

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 người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Về án phí: Buộc anh Lương Phạm H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô.

Buộc ông Đỗ Văn T phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là 400.000 đồng được trừ tạm ứng 300.000 đồng mà ông T đã nộp theo biên lai số 0002805, ngày 19/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô. Ông T còn phải nộp thêm 100.000 đồng tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô.

[3] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,7a,7b và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014".

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đăk Nông;
- VKSND huyện Krông Nô;
- CCTHADS huyện Krông Nô;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Võ Thị Nhi (đã ký)