

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DUUYÊN HẢI
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 07/2023/DS-ST
Ngày: 22-5-2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng
thuê nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DUUYÊN HẢI, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh T

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Trần Đ

Ông Trần Đạt T

Thư ký phiên tòa: Bà Liêng Thị Kim N, Thư ký Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Trà Vinh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên Tòa: Ông Kim M- Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Duyên Hải xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 86/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2023/QĐST - DS ngày 19 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên chuyên phát nhanh T.

Địa chỉ trụ sở chính: số 199 đường Đ, phường 15, quận B, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Hy V- Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1986

Địa chỉ: ấp H, xã N, huyện C, tỉnh T (Theo giấy ủy quyền ngày 29/4/2022).
(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1952 (Vắng mặt)

Địa chỉ: khóm 3, thị trấn L, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 16/8/2022, bản tự khai người đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên chuyên phát nhanh T- Chi nhánh M (sau đây gọi tắt là Cty T) trình bày:

Cty T ký hợp đồng thuê nhà với bà Nguyễn Thị N vào ngày 14/7/2020 để thuê thửa đất số 31, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp Đ, xã L, huyện D, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm 3, thị trấn L) tổng diện tích sử dụng 75m² (ngang 5m, dài 15m) với thỏa thuận thời hạn thuê từ ngày 15/7/2020 đến ngày 31/7/2023 với giá 5.000.000đồng/tháng. Ngày 02/6/2022 Cty T muốn chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn do không còn nhu cầu sử dụng diện tích thuê trước khi hết hạn hợp đồng nên đã ra Thông báo số 56MT/2020/2022/TB về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bà Nguyễn Thị N và yêu cầu bà N phải hoàn trả lại 24 ngày tiền thuê trả trước chưa sử dụng (từ ngày 08/7/2022 đến ngày 31/7/2022) tương ứng với số tiền 3.871.000đồng như đã thỏa thuận tại khoản 5 Điều 6 của hợp đồng nêu trên. Do Cty T đã nhiều lần gặp yêu cầu bà N hoàn trả lại số tiền nêu trên thì bà N trả lời “tôi không có tiền và yêu cầu Cty ở lại thuê đến hết tiền thuê trả trước chưa sử dụng”. Nay Cty T yêu cầu bà Nguyễn Thị N hoàn trả lại 24 ngày tiền thuê trả trước chưa sử dụng là 3.871.000đồng và hoàn trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tòa án đã tiến hành đến địa phương để tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án và lấy lời khai bà Nguyễn Thị N bà cũng thống nhất việc có ký hợp đồng cho thuê nhà với Cty T vào ngày 14/7/2020 và còn nợ Cty 3.871.000đồng, là tiền 24 ngày thuê mà Cty trả trước chưa sử dụng. Bà thống nhất trả lại số tiền trên cho Cty nhưng xin trả nhiều lần vì bà đã lớn tuổi sống nhờ tiền con cháu và đã không còn sức lao động. Tại phiên Tòa hôm nay bà vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh Trà Vinh, Kiểm sát viên tham gia phiên Tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, nhận thấy việc thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền và quan hệ pháp luật, xác định đầy đủ và đúng tư cách của những người tham gia tố tụng; thu thập chứng cứ theo trình tự, thủ tục, quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn; cấp tổng đạt các văn bản tố tụng đúng quy định tại các Điều 93, 94, 95, 96, 97, 109 và Điều 208 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ về nguyên tắc cơ bản khi giải quyết vụ án, thành phần Hội đồng xét xử và Thư ký tòa án không thuộc trường hợp phải từ chối hoặc bị thay đổi theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn chưa thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, 71 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với bị đơn chưa thực hiện đúng theo quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự. Về thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo theo Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, 147, 157, 227, 228, 238 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 385, 401, 420, 472 Bộ Luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 129, 131 Luật nhà ở năm 2014 sửa đổi bổ sung năm 2020

Việc ký kết hợp đồng là có thật được cả hai thừa nhận và tại biên bản lấy lời khai ngày 08/02/2023 bà Nguyễn Thị N cũng thừa nhận còn nợ Cty T số tiền 3.871.000đồng, là tiền 24 ngày thuê mà Cty trả trước nhưng chưa sử dụng. Tại phiên Tòa hôm nay Cty T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu bà N phải trả một lần đủ số tiền nêu trên. Nghĩ nên chấp nhận yêu cầu này của Cty T buộc bà N phải có nghĩa vụ trả số tiền trên cho Cty, do Cty không yêu cầu lãi suất nên không đặt ra xem xét, giải quyết. Việc Cty yêu cầu bà N phải trả số tiền trên một lần cho Cty khi án có hiệu lực pháp luật đây là trách nhiệm ở giai đoạn Thi hành bản án sau này, không phải trách nhiệm của cơ quan tiến hành tố tụng trong giai đoạn xét xử.

Về án phí: do bà Nguyễn Thị N là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 của Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nhưng bà không có đơn xin miễn, giảm án phí nên bà phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết: Xét thấy bị đơn bà Nguyễn Thị N có đăng ký hộ khẩu thường trú và cư trú tại khóm 3, thị trấn L , huyện D, tỉnh Trà Vinh, đối chiếu quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Trà Vinh.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Xét thấy đơn khởi kiện của Cty T có nội dung yêu cầu bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả lại cho Cty số tiền thuê nhà chưa sử dụng 24 ngày là 3.871.000đồng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự đây là tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

[3]. Xét về đơn khởi kiện Cty T yêu cầu bà Nguyễn Thị N phải trả cho Cty số tiền thuê nhà nhưng chưa sử dụng 24 ngày là 3.871.000đồng là có căn cứ vì bà N cũng thừa nhận sự việc này (Tại Biên bản lấy lời khai ngày 08-02-2023). Đây là tình tiết, sự kiện đã rõ ràng không phải chứng minh.

[4] Tại Hợp đồng thuê nhà được hai bên giao kết vào ngày 14/7/2020 khoản 5 Điều 6 có ghi “*Nếu không có nhu cầu sử dụng nhà thuê trước khi hết thời hạn hợp đồng thì bên thuê phải báo trước cho bên cho thuê ít nhất 30 (ba mươi) ngày về việc chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn, bên thuê được nhận lại tiền thuê đã trả trước chưa sử dụng (nếu có). Nếu bên thuê không báo trước việc chấm dứt hợp đồng trước hạn, bên cho thuê có quyền không hoàn trả tiền thuê đã trả trước chưa sử*

dụng (nếu có)”. Tại biên bản lấy lời khai bà N cũng thừa nhận việc Cty có báo trước cho bà biết việc họ dọn đi khi chưa hết hạn hợp đồng và yêu cầu bà trả lại tiền nhà 24 ngày chưa sử dụng nhưng bà có nói họ sử dụng cho hết 24 ngày rồi dọn đi vì bà không có tiền để trả.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà của Cty T và đề nghị của Viện kiểm sát. Buộc bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả cho Cty T số tiền thuê nhà còn nợ là 3.871.000đồng, không yêu cầu lãi suất

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 của Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội bà Nguyễn Thị N là người cao tuổi nhưng bà không làm đơn xin miễn, giảm án phí nên bà phải chịu án phí. Cty T không phải chịu án phí.

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 92, 227, 228, 238, 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 385, 401, 420 và 472 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 129, 131 Luật nhà ở năm 2014 sửa đổi bổ sung năm 2020

Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên chuyển phát nhanh T về tranh chấp hợp đồng thuê nhà đối với bà Nguyễn Thị N.

Buộc bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả số tiền thuê nhà trả trước chưa sử dụng từ ngày 08/7/2022 đến ngày 31/7/2022 còn nợ là 3.871.000đồng (Ba triệu tám trăm bảy mươi một ngàn) đồng, không yêu cầu lãi suất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên chuyển phát nhanh T.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về phần thỏa thuận hình thức trả tiền của hai bên đương sự giao cơ quan Thi hành án giải quyết.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị N là người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn, giảm án phí nên bà phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Trà Vinh.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên chuyển phát nhanh T không phải chịu án phí nên hoàn trả lại cho Công ty số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012384 ngày 15-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Trà Vinh.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tổng đạt hợp lệ bản án hoặc niêm yết công khai.

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, 7a, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện Duyên Hải;
- CCTHADS huyện Duyên Hải;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Trần Thị Thanh Thảo