

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ TUY HÒA **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
TỈNH PHÚ YÊN

Bản án số: 73/2017/DS-ST

Ngày 01/12/2017

Về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TUY HÒA, TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Công Tự

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Khắc Hiếu.

2. Bà Đào Thị Ngâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Lê Trúc Uyên – Thư ký Tòa án nhân dân TP Tuy Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Tuy Hòa tham gia phiên tòa: bà Ninh Thị Huyền – kiểm sát viên.

Trong ngày 01 tháng 12 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân TP Tuy Hòa đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 279/2017/TLST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2017 về tranh chấp “Hợp đồng thuê nhà ở” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 144/2017/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim V – sinh năm 1976, Địa chỉ: nn NGT, phường PĐ, TP. T. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị N – sinh năm 1941; Địa chỉ: Thôn ĐB, xã HT, huyện ĐH. Có mặt.

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

- Ông Châu Đình Công H; Địa chỉ: nn LLQ, phường PT, TP T, tỉnh Phú Yên; Vắng mặt

- Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1984, chỗ ở : Kp n, phường PL, TP. T – Chủ Cơ sở in ấn và quảng cáo TT; Địa chỉ: phường n, TP T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Tại đơn khởi kiện đề ngày 30/11/2016, các tài liệu có trong vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày và yêu cầu như sau:

Vào ngày 26/10/2016 bà V với bà N có ký hợp đồng thuê căn nhà nnn NVL, phường PL, TP. T của bà N, thời hạn thuê 04 năm kể từ ngày 20/11/2016 đến ngày 20/11/2020, mỗi năm 24.000.000đ để bà V kinh doanh tiệm áo cưới.

Sau khi ký kết hợp đồng, bà N đã nhận trước của bà V 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) là tiền giao trước cho 1 năm 3 tháng tiền thuê như trong hợp đồng. Bà V tiến hành đặt cọc tiền làm cửa nhôm kính cho ông Châu Đình Công H là 10.600.000đ và tiền đặt cọc bảng hiệu quảng cáo ở cơ sở in TT là 20.000.000đ. Sau đó bà N đổi ý không giao nhà cho bà V,

Sau khi bà N đóng cửa không cho bà V tiến hành kinh doanh tại nhà nnn NVL thì tất cả các bảng hiệu, cửa nhôm kính mà bà V đã đặt cho Cơ sở in TT và cửa hiệu của ông H đang làm (còn dở dang, chưa hoàn thiện) giao cho bà V quản lý. Các tài sản này bà V không sử dụng được và đã bị hư hỏng, hiện nay không còn tồn tại.

Do đó nay bà V khởi kiện yêu cầu bà N trả số tiền đặt cọc thuê nhà là 30.000.000đ. Ngoài ra, bà N cho thuê nhà nhưng không giao nhà làm phát sinh các khoản thiệt hại từ việc bà V phải đặt cọc tiền làm cửa nhôm kính của ông Châu Đình Công H là 10.600.000đ và tiền đặt cọc bảng hiệu quảng cáo là 20.000.000đ. Tổng cộng thiệt hại 30.600.000đ. Bà V chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại và yêu cầu bà N phải chịu bồi thường $\frac{1}{2}$ thiệt hại với số tiền là 15.300.000đ (chỉ yêu cầu chẵn 15.000.000đ). Tổng cộng hai khoản là 45.000.000đ.

*Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa bị đơn trình bày: bà N thừa nhận có ký hợp đồng cho bà V thuê nhà, và có nhận của bà V 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) tiền giao trước cho 1 năm 3 tháng như trong hợp đồng mà bà V đã trình bày. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng bà N chưa giao nhà cho bà V nhưng bà V tự ý phá khóa vào nhà và người của bà V còn đòi đánh bà nên sau đó hai bên xảy ra mâu thuẫn, bà N và bà V đã mời Công an phường PL giải quyết và bà không đồng ý cho bà V thuê nhà, bà V cũng đồng ý. Tại phiên tòa, bà N trình bày lý do bà không cho bà V thuê nhà là do các con của bà cản trở nên bà không giao nhà cho bà V, việc này bà có lỗi. Đối với yêu cầu của bà V thì bà chỉ đồng ý trả lại cho bà V 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) đã nhận của bà V. Ngoài ra không đồng ý bồi thường bất kỳ khoản tiền nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Kim N trình bày: bà có nhận tiền cọc của bà Nguyễn Thị Kim V 20.000.000đ để làm bảng hiệu mica cho bà V nhưng đang làm dở dang thì bà V bảo ngừng nên bà N giao phần bảng hiệu đó cho bà V quản lý.

- Ông Châu Đình Công H trình bày: Vào tháng 10/2016 ông có nhận tiền cọc 10.600.000đ để làm cửa nhôm cho bà V nhưng khi đang làm dở dang thì bà V bảo ngừng nên ông giao phần cửa nhôm đó cho bà V quản lý

Tòa án nhân dân TP Tuy Hòa đã tiến hành hòa giải để các đương sự thỏa thuận về việc giải quyết vụ án nhưng không thành.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Tuy Hòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và những người tham gia tố tụng là đúng quy định.

Phát biểu ý kiến về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 492, Điều 493, Điều 604, Điều 608 Bộ luật dân sự 2005, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền thuê nhà và bồi thường là 45.000.000đ

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Hai bên có tranh chấp về hợp đồng thuê nhà, bị đơn có nơi cư trú tại xã Hòa Tâm, huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên nhưng hai bên thỏa thuận chọn Tòa án TP. Tuy Hòa giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP Tuy Hòa.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện: Vào ngày 26/10/2016 bà V với bà N có ký hợp đồng thuê căn nhà nnn NVL, phường Phú Lâm, TP. Tuy Hòa của bà N, thời hạn thuê 04 năm kể từ ngày 20/11/2016 đến ngày 20/11/2020, mỗi năm 24.000.000đ để bà V kinh doanh tiệm áo cưới. Sau khi ký kết hợp đồng, bà N đã nhận trước của bà V 30.000.000đ là tiền giao trước cho 1 năm 3 tháng như trong hợp đồng. Bà V tiến hành tiền đặt cọc làm cửa nhôm kính cho ông Châu Đình Công H là 10.600.000đ và tiền đặt cọc bảng hiệu quảng cáo cơ sở in TT là 20.000.000đ. Sau đó bà N đổi ý không giao nhà cho bà V, việc này Công an phường PL có lập biên bản về việc bà N không giao nhà cho bà V.

Việc bà N không giao nhà cho bà V theo cam kết tại Hợp đồng thuê nhà mà hai bên ký kết ngày 26/10/2016, bà N cũng thừa nhận là do bà có lỗi.

Do đó bà V khởi kiện yêu cầu bà N trả số tiền đặt cọc thuê nhà bà N đã nhận 30.000.000đ và bồi thường các khoản thiệt hại từ việc bà V phải đặt tiền cọc làm cửa nhôm kính của ông Châu Đình Công H là 10.000.000đ và tiền đặt cọc bảng hiệu quảng cáo là 20.000.000đ. Tổng cộng thiệt hại 30.000.000đ nhưng bà V đồng ý chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại và yêu cầu bà N phải chịu bồi thường $\frac{1}{2}$ thiệt hại với số tiền là 15.000.000đ. Tổng cộng hai khoản là 45.000.000đ là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí: bị đơn phải chịu án phí DS/ST trên số tiền phải trả cho bà V là $45.000.000đ \times 5\% = 2.250.000đ$. Hoàn trả cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 492, Điều 493, Điều 496 và Điều 604, 608 Bộ luật dân sự 2005, Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại đơn khởi kiện đề ngày 30/11/2016.

Buộc bà Trần Thị N phải trả cho bà Nguyễn Thị Kim V số tiền 45.000.000đ (*bốn mươi lăm triệu đồng*) về khoản thuê nhà ở và thiệt hại tài sản.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa trả khoản tiền trên thì hàng tháng phải chịu lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Về án phí: Bị đơn phải chịu 2.250.000đ(*hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 1.620.000đ (*một triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo hai biên lai thu tiền số 4490 ngày 18/12/2016 và biên lai số 5128 ngày 15-9-2017 của Chi cục thi hành án dân sự TP Tuy Hòa.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6; 7; 7a; 7b; 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND TP Tuy Hòa;
- Chi cục THA DS TP.Tuy Hòa;
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Võ Công Tự