

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH TÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 268/2020/DS-ST
Ngày: 19-8-2020
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Dũng.

Bà Trần Thị Mỹ Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Vân - Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Kim Nghĩa – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 147/2020/TLST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 60/2020/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 35/2020/QĐST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lý Q, sinh năm 1965.

Địa chỉ: đường P, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Lý Quốc N, sinh năm 1987.

Địa chỉ: đường T, Phường B, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Tại phiên tòa: Ông Q có mặt; ông N vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20/02/2020, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lý Q trình bày: ngày 30/7/2019, ông và ông Lý Quốc N có ký hợp đồng thuê nhà, với nội dung ông cho ông N thuê căn nhà số 61 đường M, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê là 02

(hai) năm kể từ ngày 01/8/2019, giá cho thuê là 34.000.000 (ba mươi bốn triệu) đồng.

Thực hiện hợp đồng, ông N thanh toán cho ông được 03 tháng tiền nhà là các tháng 09, 10 và tháng 11 năm 2019. Tháng 12 năm 2019, ông N chỉ thanh toán cho ông số tiền 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng. Từ đó đến nay ông N không thanh toán tiền thuê nhà cho ông và đóng cửa nhà. Hiện ông N đã bỏ đi khỏi địa phương, và không thể liên lạc được.

Ngày 03/01/2020, ông có yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh lập Vi bằng số 20/2020/VB-TPLQ5 ghi nhận việc ông gửi thông báo yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà đối với ông Lý Quốc N; ghi nhận tình trạng căn nhà số 61 đường M, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đang trong tình trạng khóa bên ngoài.

Do ông N vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà được các bên thỏa thuận tại khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà nên ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Lý Quốc N thanh toán cho ông tiền thuê nhà, tiền sử dụng nước với tổng số tiền 77.096.459 đồng, yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và buộc ông N trả lại nhà cho ông.

Ngày 04/6/2020 ông Q có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện rút lại yêu cầu ông N thanh toán tiền thuê nhà và tiền sử dụng nước.

Tại phiên tòa: ông Q yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông với ông Lý Quốc N. Yêu cầu Tòa án buộc ông N trả lại nhà cho ông.

Bị đơn ông Lý Quốc N vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự như: thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền; xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; tiến hành xác minh thu thập chứng cứ. Vụ kiện được giải quyết đúng thời hạn quy định. Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ đối với yêu cầu buộc ông N trả tiền thuê nhà và tiền sử dụng nước. Căn cứ Điều 4 Hợp đồng thuê nhà ngày 30/7/2019, căn cứ Điều 481, 422 Bộ luật dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 30/7/2019 được ký kết giữa ông Lý Q và ông Lý Quốc N, ông Q được quyền lấy lại căn nhà đã cho thuê.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào 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] Tranh chấp giữa ông Lý Q với ông Lý Quốc N là tranh chấp hợp đồng thuê nhà. Hợp đồng được thực hiện tại quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36 và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Bị đơn được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS16571 ngày 05/01/2019 của Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, cập nhật nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý ngày 10/4/2019 xác định ông Lý Q là chủ sở hữu của căn nhà số 61 đường M, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê nhà ngày 30/7/2019 giữa ông Lý Q và ông Lý Quốc N được xác lập trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết.

Ông Q trình bày ông N chỉ thanh toán tiền nhà đến tháng 12/2019, từ đó đến nay ông N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nhà, tiền nước và đã bỏ đi đâu không rõ.

Ông Lý Quốc N vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, không đến Tòa để tham gia các buổi hòa giải và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ vào thỏa thuận tại khoản 4.1 Điều 4 của hợp đồng thuê nhà ngày 30/7/2019 giữa ông Lý Q và ông Lý Quốc N thì trong trường hợp bên thuê không trả tiền thuê nhà chậm quá 05 ngày thì bên cho thuê có quyền chấm dứt hợp đồng thuê nhà, lấy lại nhà. Như vậy, có cơ sở xác định ông Lý Quốc N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà mà các bên thỏa thuận. Do đó, yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và yêu cầu ông N trả lại nhà của ông Q là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà và tiền sử dụng nước: Ngày 04/6/2020 ông Q có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện rút lại yêu cầu này. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp với quy định của pháp luật

nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà và tiền sử dụng nước của ông Q đối với ông N.

[5] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Về án phí:

- Ông Lý Quốc N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Ông Lý Q không phải chịu án phí và được trả lại tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40; Các Điều 144, 147, 217, 218, 219, 227, 228, 243, 244, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 10, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 129, 131 của Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ vào các Điều 117, 401, 422, 472, 473, 474, 481, 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Q.

Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 30/7/2019 giữa ông Lý Q và ông Lý Quốc N.

Buộc ông Lý Quốc N trả lại căn nhà số 61 đường M, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lý Q.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc ông Lý Quốc N trả tiền thuê nhà và tiền sử dụng nước của ông Lý Q, nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

Ông Lý Quốc N phải chịu tiền án phí sơ thẩm đối với vụ án dân sự không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Ông Lý Q được trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.927.411 (một triệu chín trăm hai mươi bảy nghìn bốn trăm mười một) đồng theo biên lai thu số AA/2019/0065097 ngày 04/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Minh Tâm