TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CÁI NƯỚC** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 82/2022/DS-ST
Ngày: 16-6-2022
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI NƯỚC, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Trần Hoàng Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Tấn Liêm.

Ông Nguyễn Văn Mầm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thanh Vũ là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Ngày 16 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 119/2020/TLST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2020 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2022/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 103/2022/QĐST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thanh B, sinh năm 1956. (có mặt)

Địa chỉ: Số 156 Ngô Quyền, khóm 1, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn A, sinh năm 1954. (vắng mặt)

Nơi đăng ký thường trú: Ấp Mỹ An, xã Bình Ninh, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Chổ ở hiện nay: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh C ..

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn - bà Nguyễn Thanh B trình bày yêu cầu:*

Bà B kinh doanh cho thuê nhà trọ tại khu thương mại Dân Bình thuộc ấp Hòa Trung – xã Lương Thế Trân – huyện Cái Nước, vào ngày 09/09/2015 ông Lê Văn A đến hỏi thuê nhà, hai bên thỏa thuận và đi đến thống nhất bà B cho ông A thuê 04 căn nhà, mỗi căn là 300.000 đồng/tháng, 04 căn mỗi tháng 1.200.000 đồng, thời hạn thuê là

05 năm, phương thức thanh toán 06 tháng thanh toán 01 lần vào tháng đầu của mỗi đợt; việc thuê nhà thì 02 bên có lập hợp đồng được chính quyền địa phương ký xác nhận.

Quá trình thanh toán đến ngày 09/3/2017 thì ông A còn nợ lại 1.000.000 đồng.

Tính đến ngày 09/3/2020 thì ông A còn nợ 05 lần chưa đóng tiền nhà với tổng số tiền là 36.000.000 đồng, cộng với 1.000.000 đồng trước đó thì ông A còn nợ lại 37.000.000 đồng.

Do ông Lê Văn A không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà, nên vào tháng 04/2020 bà B khởi kiện ông Lê Văn A đến Tòa án huyện Cái Nước, yêu cầu giải quyết buộc ông A thanh toán số tiền thuê nhà còn nợ là 37.000.000 đồng. Ngoài ra, bà B không có yêu cầu gì khác.

* Ông Lê Văn A đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng ông A không có văn bản nộp cho Tòa án trình bày ý kiến của mình về việc bà B khởi kiện yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà, cũng không tham gia phiên họp và hòa giải.

** Tại phiên tòa:*

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thanh B trình bày ý kiến: Bà B yêu cầu ông Lê Văn A thanh toán tiền thuê nhà còn nợ với số tiền là 37.000.000 đồng.

- Ông Lê Văn A vắng mặt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Lê Văn A đã được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ lần 2, nhưng ông A vẫn vắng mặt không lý do; Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt đối với ông Lê Văn A.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà Nguyễn Thanh B yêu cầu ông Lê Văn A thanh toán tiền thuê nhà, hợp đồng được ký kết tại ấp Hòa Trung – xã Lương Thế Trân – huyện Cái Nước. Như vậy, quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thanh B: Vào vào ngày 09/9/2015 bà B cho ông Lê Văn A thuê 04 căn nhà tọa lạc tại ấp Hòa Trung – xã Lương Thế Trân – huyện Cái Nước, mỗi căn với giá là 300.000 đồng, hợp đồng 05 năm, trong quá trình thực hiện hợp đồng tính ngày 09/3/2020 ông A còn nợ tiền nhà chưa thanh

toán với số tiền là 36.000.000 đồng. Ông Lê Văn A không có văn bản trình bày ý kiến của mình về yêu cầu của bà B.

Căn cứ vào tất cả tài liệu, chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

- Hợp đồng thuê nhà được chính quyền địa phương xác nhận, nên thực tế việc thuê nhà ở giữa 02 bên là thực tế xảy ra.

- Đối với ông Lê Văn A đã được Tòa án tống đạt trực tiếp hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp và phiên hòa giải nhưng ông không có văn bản trình bày ý kiến của mình về việc bà B khởi kiện yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà. Do đó, ông A phải chịu hậu quả của việc không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ để bảo vệ quyền lợi của mình được quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thanh B, buộc ông Lê Văn A phải có trách nhiệm thanh toán số tiền thuê nhà còn nợ là 37.000.000 đồng.

Trường hợp ông A chậm thanh toán số tiền nêu trên, thì còn phải chịu tiền lãi theo quy định của pháp luật.

[3.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Buộc ông Lê Văn A phải chịu án phí với số tiền = 37.000.000 đồng x 5% = 1.850.000 đồng, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước.

- Phần bà B nộp tạm ứng án phí với số tiền 1.100.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0005344 ngày 12/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước, bà B được nhận lại toàn bộ.

[3.3] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Các Điều 468, 472 và 481 của Bộ luật Dân sự.

- Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bình đối với ông Lê Văn A về việc thanh toán tiền thuê nhà.

Buộc ông Lê Văn A phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thanh B số tiền thuê nhà còn nợ là 37.000.000 đồng.

Ngoài ra, kể từ ngày bà B có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp oogn Ẩn chậm thanh toán số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi với mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thanh toán tại thời điểm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Lê Văn A phải chịu án phí với số tiền là 1.850.000 đồng, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước.

- Phần bà B nộp tạm ứng án phí với số tiền là 1.100.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005344 ngày 12 tháng 5 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước được nhận lại toàn bộ.

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

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

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

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Tòa án tỉnh Cà Mau;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

Trần Hoàng Tuấn