

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỸ XUYỀN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 56/2022/DS-ST

Ngày: 30-9-2022

“V/v tranh chấp hợp đồng

Thuê nhà”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ XUYỀN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Hiệp.

2. Ông Tăng Ngọc Châu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Tiểu Loan – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên tham gia phiên tòa:
Ông Đặng Văn Tài – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 136/2021/TLST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 166/2022/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 123/2022/QĐST-DS ngày 14/9/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Ông **Trần Văn S**, sinh năm 1938;

2/ Bà **Phàn M**, sinh năm 1943;

Cùng địa chỉ: ấp A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

* Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn S, bà Phàn M: Bà **Sơn Thị P**. Địa chỉ: Số A đường B, khóm C, phường D, thành phố E, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 07/6/2021).

- Bị đơn: Bà **Lương Huệ N**, sinh năm 19 (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường L, phường M, thành phố N, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ: ấp A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện 19.5.2021, tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay đại diện nguyên đơn ủy quyền của nguyên đơn bà Sơn Thị Pheng trình bày:

Vợ chồng ông Trần Văn S, bà Phàn M là chủ sử dụng đất thừa số 92, tờ bản đồ số 26, diện tích 67m² và căn nhà gắn liền trên đất tọa lạc đường A, ấp B, thị trấn C, huyện D, tỉnh Sóc Trăng, kết cấu một trệt, một lầu, diện tích 138,2m².

Ngày 30 tháng 6 năm 2017, vợ chồng ông Trần Văn S, bà Phàn M có ký kết hợp đồng với bà Lương Huệ N về việc cho bà N thuê một phần căn nhà số A đường B (Phần phía sau nhà có cửa mở ra mặt đường T), thời hạn thuê là 02 năm, từ ngày 01/7/2017 đến ngày 01/7/2019, giá thuê là 3.000.000đ/tháng.

Sau khi chấm dứt hợp đồng, các bên có ký kết phụ lục hợp đồng, thời hạn cho thuê đến tháng 07/2022, mỗi tháng 3.500.000 đồng, tiền thuê thanh toán theo định kỳ 06 tháng/lần.

Phương thức thanh toán: Tháng 01 đầu năm thanh toán cho tháng 01 đến tháng 06 trong năm. Tháng 07 thanh toán cho tháng 07 đến tháng 12 trong năm.

Năm 2020, bà N thanh toán đầy đủ, nhưng từ tháng 01/2021 cho đến nay, bà N không thanh toán tiền thuê nhà cho vợ chồng ông Trần Văn S, bà Phàn M.

Ngày 13/4/2021, vợ chồng ông Trần Văn S, bà Phàn M có thông báo cho bà N biết: Về việc vợ chồng ông Trần Văn S, bà Phàn M sẽ đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà từ ngày 16/5/2021, yêu cầu bà N thu xếp các vật dụng của bà để trả lại căn nhà cho vợ chồng ông Trần Văn S, bà Phàn M và thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà còn nợ lại 4 tháng 15 ngày là 15.750.000 đồng, do bà N đã có hành vi không trả tiền thuê nhà liên tiếp trong ba tháng trở lên mà không có lý do chính đáng theo quy định tại 481 Bộ luật dân sự và Điều 132 Luật Nhà ở.

Nay ông Trần Văn S, bà Phàn M yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lương Huệ N có trách nhiệm thu xếp các vật dụng của bà N để trả lại một phần căn nhà số 27 đường Hoàng Diệu, ấp Châu Thành, thị trấn Mỹ Xuyên, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng (Phần phía sau nhà có cửa mở ra mặt đường Triệu Nương) và thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà còn nợ lại tính từ tháng 01/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm.

- *Đối với bị đơn bà Lương Huệ N:* Tòa án đã tổng đạt 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 theo trình tự thủ tục tổng tụng dân sự nhưng bà Lương Huệ N vẫn vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; Bà N cũng không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn S và bà Phàn M về việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả lại nhà cho nguyên đơn.

- *Tại phiên tòa Kiểm sát viên trình bày ý kiến:*

Trong quá trình thụ lý và tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật

tổ tụng dân sự. Đối với bị đơn bà Lương Huệ N vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa bà Lương Huệ N vắng mặt là chưa chấp hành đúng quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là bà Lương Huệ N.

Về nội dung vụ án Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Lương Huệ N có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản để giao trả lại một phần căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 43,8m² thuộc thửa số 92, tờ bản đồ số 26, tọa lạc số 27 đường Hoàng Diệu, ấp Châu Thành, thị trấn Mỹ Xuyên, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng (phần phía sau tiếp giáp với đường Triệu Nương) cho nguyên đơn ông Trần Văn S, bà Phàn M, buộc bà Lương Huệ N có trách nhiệm thanh toán số tiền nợ thuê nhà còn lại từ tháng 01/2021 đến tháng 9/2022 với số tiền 73.500.000 đồng, về án phí, chi phí thẩm định các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn bà Lương Huệ N đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Hội đồng xét xử thống nhất áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Lương Huệ N.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện, nguyên ông Trần Văn S, bà Phàn M yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về hợp đồng thuê nhà đối với bị đơn bà Lương Huệ N, cư trú tại ấp số 675A đường Lê Hồng Phong, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng và số 27 Hoàng Diệu, ấp Châu Thành, thị trấn Mỹ Xuyên, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng là nơi bà Lương Huệ N thuê nhà để kinh doanh. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết vụ án là đúng quy định pháp luật về thẩm quyền giải quyết vụ án.

[3] Về nội dung: Vào ngày 30/6/2017 nguyên đơn ông Trần Văn S, bà Phàn M có ký hợp đồng thuê nhà cùng bà Lương Huệ N cho bà N thuê một phần căn nhà tại số 27 đường Hoàng Diệu, ấp Châu Thành, thị trấn Mỹ Xuyên, huyện Mỹ Xuyên (phần phía sau có cửa mở ra mặt đường Triệu Nương), thời hạn thuê là 24 tháng từ ngày 01/7/2017 – 01/7/2019 giá thuê mỗi tháng 3.000.000 đồng, tổng số tiền thuê 72.000.000 đồng thanh toán làm 2 lần, lần thứ 1 ngày 01/7/2017; lần thứ 2 ngày 01/7/2018. Bà N dùng phần căn nhà thuê để mở tiệm bán thuốc tây. Sau khi hết hạn hợp đồng thì hai bên thương lượng ký kết phụ lục hợp đồng bà N tiếp tục thuê tiếp một phần căn nhà trên đến tháng 7/2022 với giá thuê mỗi tháng 3.500.000 đồng, tiền thuê nhà thanh toán 06 tháng 01 lần vào tháng 01 thanh toán cho tháng

01 đến tháng 6 của năm và tháng 7 thanh toán cho tháng 7 đến tháng 12 của năm, năm 2020 bà N thanh toán đủ nhưng từ tháng 01 năm 2021 thì bà N không thanh toán nữa, đến ngày 13/4/2021 ông Trần Văn S và bà Phan M có gửi thông báo về việc chấm dứt thuê nhà cho bà N, sau khi bà N nhận bà cũng không có ý kiến gì, cũng không bàn giao nhà và thanh toán tiền thuê nhà cho ông S, bà Mùi.

[4] Về chứng cứ: Nguyên đơn cung cấp một hợp đồng thuê nhà lập ngày 30/6/2017, bản photo chứng thực giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN518220 ngày 31/10/2008 do UBND huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trần Văn S và bà Phan M và thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 13/4/2021.

[5] Xét thấy, ông Trần Văn S, bà Phan M là người đứng tên và sử dụng thửa đất số 92, tờ bản đồ số 26, diện tích 67 m² cùng căn nhà gắn liền trên đất tọa lạc số 27 đường Hoàng Diệu, ấp Châu Thành, thị trấn Mỹ Xuyên, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng(phần phía sau có cửa mở ra mặt đường Triệu Nương) kết cấu căn nhà một trệt, một lầu, diện tích 138,2m². Ngày 30 tháng 6 năm 2017 vợ chồng ông S bà Mùi có ký hợp đồng cho thuê nhà với bà Lương Huệ N về việc cho bà N thuê một phần căn nhà, khi thực hiện việc thỏa thuận thuê nhà 2 bên có ký hợp đồng và thực hiện đúng theo thỏa thuận, sau khi hết hạn hợp đồng bị đơn tiếp tục thuê thêm. Tuy nhiên, sau khi thuê thêm nhà thì bà N thanh toán tiền thuê nhà không đúng như thỏa thuận, khi nguyên đơn cần lấy lại nhà cho bà N thuê thì bà N không giao nhà. Hội đồng xét xử thấy rằng khi ông Trần Văn S, bà Phan M cùng bà Lương Huệ N ký hợp đồng thỏa thuận thuê nhà, thì ông S bà Mùi đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giao nhà cho bà N quản lý sử dụng, nhưng đến hạn thanh toán tiền thuê nhà cho ông S bà Mùi thì bà N không thanh toán đúng hạn, khi ông S bà Mùi thông báo chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà, yêu cầu bà N giao trả lại phần căn nhà cho thuê đồng thời thanh toán tiền thuê nhà còn lại thì bà N không giao nhà từ đó làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông S bà Mùi, bị đơn bà Lương Huệ N đã vi phạm hợp đồng bà không thực hiện việc trả tiền thuê nhà cho ông S bà Mùi từ tháng 01/2021 đến tháng 3/2021 là ba tháng liên tiếp không thực hiện trả tiền thuê nhà là đã vi phạm Điều 472, Điều 481, Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy nguyên đơn ông Trần Văn S, bà Phan M yêu cầu bị đơn bà Lương Huệ N di dời toàn bộ tài sản trả lại toàn bộ phần căn nhà là có căn cứ chấp nhận.

[6] Đối với phần căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 43,8m² thuộc thửa số 92, tờ bản đồ số 26, tọa lạc số 27 đường Hoàng Diệu, ấp Châu Thành, thị trấn Mỹ Xuyên, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng. Tòa án đã tiến hành thẩm định, định giá tài sản vào ngày 13/4/2022 nhưng do bị đơn bà Lương Huệ N không hợp tác, không cho thẩm định phần tài sản bên trong căn nhà nên không tiến hành ghi nhận được tài sản bên trong căn nhà. Vì vậy không xác định được cụ thể từng loại tài sản của bà Lương Huệ N nên cần buộc bà N di dời toàn bộ tài sản để giao trả lại phần căn nhà gắn liền với quyền sử dụng có diện tích 43,8m² thuộc thửa số 92, tờ bản đồ số 26, tọa lạc số 27 đường Hoàng Diệu, ấp Châu Thành, thị trấn Mỹ Xuyên, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cho ông Trần Văn S, bà Phan M là có cơ sở.

[7] Đối với số tiền thuê nhà: Nguyên đơn ông Trần Văn S, bà Phan M cùng bà Lương Huệ N có thỏa thuận giá thuê theo hợp đồng thuê nhà ngày 30/6/2017 thì từ ngày 01/7/2017 đến ngày 01/7/2019, giá thuê là 3.000.000đ/tháng, tại phụ lục hợp đồng, hai bên thống nhất tiếp tục thời hạn cho thuê đến tháng 07/2022 với giá thuê mỗi tháng 3.500.000 đồng. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn không có ý kiến đối với số tiền thuê nhà như nguyên đơn trình bày như vậy bị đơn bà Lương Huệ N đã thừa nhận giá thuê nhà cũng như thời gian thanh toán tiền thuê nhà như nguyên đơn yêu cầu. Cụ thể thời gian bị đơn bà Lương Huệ N chưa thanh toán tiền nhà từ tháng 01/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm tháng 9/2022 là 21 tháng x 3.500.000 đồng với số tiền là 73.500.000 đồng cần buộc bị đơn bà Lương Huệ N thanh toán cho nguyên đơn ông Trần Văn S, bà Phan M là có căn cứ.

[8] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng tại phiên tòa; việc Thẩm phán còn để vi phạm thời hạn thụ lý đơn khởi kiện, thời hạn chuẩn bị xét xử tại phiên tòa hôm nay là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.300.000 đồng bị đơn bà Lương Huệ N phải Chịu. Do ông Trần Văn S, bà Phan M đã nộp nên bà Lương Huệ N có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Trần Văn S, bà Phan M.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn bà Lương Huệ N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.675.000 đồng theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a,c khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3, Điều 228; Điều 271; khoản 1, khoản 3 Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và 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;

Áp dụng Điều 472; Điều 481; Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn S và bà Phan M về việc yêu cầu bị đơn bà Lương Huệ N phải trả một phần căn nhà và tiền thuê nhà.

1.1. Buộc bà Lương Huệ N có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tất cả tài sản, các vật dụng để giao trả lại một phần căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 43,8m² thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại đường A, ấp B, thị trấn

C, huyện D, tỉnh Sóc Trăng,, tỉnh Sóc Trăng(phần phía sau có cửa mở ra mặt đường Triệu Nương) cho nguyên đơn ông Trần Văn S, bà Phàn M.

1.2. Buộc bị đơn bà Lương Huệ N có trách nhiệm thanh toán số tiền thuê nhà còn lại là 73.500.000 đồng (Bảy mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng) cho nguyên đơn ông Trần Văn S, bà Phàn M.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.300.000 đồng bị đơn bà Lương Huệ N phải Chịu. Do ông Trần Văn S, bà Phàn M đã nộp nên bà Lương Huệ N có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Trần Văn S, bà Phàn M.

3. Về án phí: Bà Lương Huệ N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.675.000 đồng nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên.

4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật và nguyên đơn ông Trần Văn S, bà Phàn M có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Lương Huệ N chậm trả số tiền nêu trên cho nguyên đơn thì bà N phải trả lãi đối với số tiền trả chậm theo lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

5. Báo cho đương sự biết được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo 15 ngày được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai nơi cư trú, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

6. Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền yêu cầu thi hành án, thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKS huyện Mỹ Xuyên;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục T.H.A dân sự huyện MX;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Nhiện

