TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 729/2019/DS-ST
Ngày: 21-10-2019
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huyền Tôn Nữ Kiều Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Mây
2. Ông Võ Văn Tốt

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Châu Linh, Thư ký Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên tòa:* Bà Trương Thị Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 450/2019/TLST–DS ngày 14 tháng 5 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 467/2019/QĐXX-ST ngày 03 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm: 1952
Địa chỉ: 46/5 NCV, Phường 17, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Ngọc T, sinh năm: 1984, địa chỉ: 34/2A ĐTĐ, Khu phố 4, phường AP, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng 1472, quyển số 02-SCT/CK,ĐC do Văn phòng Công chứng Bình Thạnh công chứng ngày 28/02/2019).

(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

2. Bị đơn: Ông Đinh Hoàng Đ, sinh năm: 1983
Địa chỉ: B22, Tổ 3A, Khu phố 3, phường ĐHT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ nơi ở và kinh doanh theo hợp đồng thuê nhà: 213/36/18 LVK, Khu phố 1, phường HT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

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

Bà Vũ Thị H, sinh năm: 1952

Địa chỉ: 46/5 NCV, Phường 17, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh

(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Về nội dung, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Trong đơn khởi kiện ngày 14 tháng 5 năm 2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 22/10/2018, Ông Nguyễn Minh T, Bà Vũ Thị H và Ông Đinh Hoàng Đ có ký kết hợp đồng thuê nhà. Hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng Bình Thạnh công chứng số 27987, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày. Theo hợp đồng này, Ông T và Bà H cho Ông Đ thuê nhà đất tọa lạc tại số 213/36/18 Lê Văn Khương, Khu phố 1, phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn thuê là 10 (Mười) năm kể từ ngày ký hợp đồng thuê. Giá thuê năm đầu tiên là 10.000.000 đồng/tháng, các năm sau sẽ tăng 1.000.000 đồng so với năm liền trước đó. Ông Đ đã đặt cọc cho Ông T và Bà H 20.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ông Đ chỉ trả được 02 tháng tiền thuê nhà.

Do Ông Đ vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà nên nay Ông T và Bà H yêu cầu chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà nói trên, yêu cầu Ông Đ trả lại nhà đất đã thuê, trả tiền thuê nhà cho đến khi Ông T và Bà H nhận lại nhà. Đối với tiền cọc đã nhận, Ông T và Bà H đề nghị cấn trừ vào khoản hư hỏng nhà phải sửa chữa.

* Về ý kiến, đề nghị của bị đơn:

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không đến tòa cũng không gởi văn bản trả lời về nội dung đơn kiện mặc dù đã được Tòa án nhân dân Quận 12 tống đạt thông báo thụ lý và triệu tập đến tòa để giải quyết vụ kiện.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 12 tham gia phiên tòa có ý kiến như sau :

Về thủ tục tố tụng: Thủ tục khởi kiện và thụ lý vụ án thực hiện đúng quy định của pháp luật. Tòa án thụ lý đúng thẩm quyền. Việc tống đạt các văn bản tố tụng và chuyển hồ sơ cho Viện Kiểm sát nghiên cứu thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử tuân theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Ngoài ra còn nhận xét về việc tham gia tố tụng của các đương sự.

Về nội dung: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, buộc bị đơn trả lại nhà thuê và tiền thuê nhà.

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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:*

Đây là "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà", bị đơn cư trú tại Quận 12 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] *Về thủ tục tố tụng:*

Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn vắng mặt không rõ lý do, theo quy định tại các điểm a và b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn.

[3] *Về yêu cầu của các đương sự:*

Xét yêu cầu của các đương sự:

Tòa án không lấy lời khai bị đơn được do bị đơn không đến Tòa. Như vậy, bị đơn đã được Tòa án thông báo nhưng không phản đối nên theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, chấp nhận những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản do nguyên đơn đưa ra. Xác định ngày 22/10/2018, Ông Nguyễn Minh T, Bà Vũ Thị H và Ông Đinh Hoàng Đ có ký kết hợp đồng thuê nhà số 213/36/18 Lê Văn Khương, Khu phố 1, phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng Bình Thạnh công chứng số 27987, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn chỉ trả tiền thuê nhà được 02 tháng. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà nên nguyên đơn đã gởi thông báo cho bị đơn để yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà, chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà đồng thời yêu cầu trả lại nhà thuê. Thông báo này đã được gửi cho bị đơn về địa chỉ của bị đơn, Ủy ban nhân dân phường Đông Hưng Thuận, Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành và dán tại địa chỉ nhà thuê. Đồng thời, việc gởi thông báo này được Thừa phát lại quận Gò Vấp lập vi bằng. Tuy nhiên, đến nay bị đơn cũng không phản hồi yêu cầu của nguyên đơn.

Từ những nhận định trên, căn cứ vào khoản 4 Điều 422, Điều 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà các bên đã ký kết. Theo thông báo của nguyên đơn, thời hạn chậm nhất là 02 tháng kể từ ngày nguyên đơn ký thông báo, tức là ngày 12/5/2019. Buộc bị đơn trả nhà và trả tiền thuê nhà còn thiếu cho nguyên đơn.

Về tiền cọc bị đơn đã giao cho nguyên đơn, xét thấy hiện nay bị đơn đang giữ nhà, nguyên đơn không xác định được những hư hỏng (nếu có) của nhà để trừ vào tiền cọc như nguyên đơn trình bày. Do đó, chấp nhận yêu cầu của

nguyên đơn, cấn trừ số tiền cọc vào tiền thuê nhà còn thiếu, bị đơn phải trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn tính đến ngày 21/10/2019 số tiền là (100.000.000 đồng - 20.000.000 đồng) = 80.000.000 đồng. Nếu sau khi giao trả nhà, các bên có tranh chấp về chi phí sửa chữa nhà thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Bị đơn phải chịu án phí là: 5% x 80.000.000 đồng = 4.000.000 đồng.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp cho nguyên đơn.

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, khoản 2 Điều 92, các điểm a và b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 422, Điều 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Căn cứ vào các Điều 2, 6, 7, 9, 30 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008,

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Tuyên bố chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà giữa Ông Nguyễn Minh T, Bà Vũ Thị H và Ông Đinh Hoàng Đ do Văn phòng Công chứng Bình Thạnh công chứng số 27987, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/10/2018 kể từ ngày 12/5/2019.

1.2. Buộc Ông Đinh Hoàng Đ giao trả cho Ông Nguyễn Minh T, Bà Vũ Thị H nhà đất số 213/36/18 Lê Văn Khương, Khu phố 1, phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/6/2016, số vào sổ cấp GCN: CS 07792).

1.3. Buộc Ông Đinh Hoàng Đ trả cho Ông Nguyễn Minh T, Bà Vũ Thị H tiền thuê nhà còn thiếu cho đến khi Ông T và Bà H thực nhận lại nhà. Số tiền thuê nhà còn thiếu tính đến ngày 21/10/2019 là 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng (Đã khấu trừ tiền đặt cọc).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Ông Nguyễn Minh T, Bà Vũ Thị H cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nói trên, hàng tháng Ông Đinh Hoàng Đ 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Ông Đinh Hoàng Đ phải chịu 4.000.000 (Bốn triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ông Nguyễn Minh T 1.050.000 (Một triệu không trăm năm mươi ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0000018 ngày 14 tháng 5 năm 2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 12 Thành phố Hồ Chí Minh.

3. 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 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.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện Kiểm sát nhân dân Quận 12;
- Lưu.

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

Huyền Tôn Nữ Kiều Hạnh