| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU**<br>**TỈNH TÂY NINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: **126/**2024/DSST
Ngày 23-8-2024
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU,**
**TỈNH TÂY NINH**

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Tạ Thị Hạ.
*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Vũ Hòa;
Bà Bùi Thị Hải Đường.
- *Thư ký phiên toà:* Bà Lý Thị Hậu, Thư ký Toà án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa*: Bà Lâm Phượng Tú, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 29/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về việc "tranh chấp hợp đồng thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 125/2024/QĐXX-ST ngày 11 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Anh **Ngô Quốc Đ**, sinh năm 1998; nơi cư trú: Số 474 NCT, thị trấn D, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của anh Đ:* Ông Ngô Tấn Ph, sinh năm 1966; nơi cư trú: Số 220 NCT 2, thị trấn D, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

*2. Bị đơn:* Chị **Trần Thị Kim Th**, sinh năm 1985; nơi cưu trú: Tổ 11, Khu phố 1, thị trấn D, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

*3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Ông Ngô Tấn Ph, sinh năm 1966; nơi cư trú: Số 220 NCT 2, thị trấn D, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, ông Ngô Tấn Ph trình bày:*

Ông và anh Đ là cha con ruột. Ngày 05-01-2023 ông và anh Đ có cho chị Th thuê hai căn nhà: Anh Đ cho thuê căn nhà số 386 và ông cho thuê căn nhà số 518, hai căn nhà cùng tại khu phố 2, thị trấn D, huyện Dương Minh Châu, tỉnh

Tây Ninh. Khi cho thuê hai căn nhà trên, ông là người trực tiếp thỏa thuận với chị Th. Các bên thỏa thuận thời hạn thuê nhà 06 tháng tính từ ngày 05-01-2023 đến ngày 05-07-2023, tiền thuê nhà là 10.000.000 đồng/tháng, trả tiền thuê vào ngày 05 hàng tháng. Khi trả tiền thuê nhà, chị Th trả toàn bộ cho ông bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản của ông 5702205165318 tại Ngân hàng Agribank chi nhánh Huyện Dương Minh Châu. Qua kiểm tra tài khoản 5702205165318 thì từ ngày 13-3-2023 đến ngày 31-12-2023 chị Th đã trả tiền thuê hai căn nhà được 87.000.000 đồng, trong đó phần trả cho ông và anh Đ mỗi người là 43.500.000 đồng. Ngoài ra theo bản sao kê tài khoản 5702205165318, từ ngày 05-01-2023 đến trước ngày 13-3-2023, chị Th có chuyển khoản thêm cho ông 04 lần với tổng số tiền 60.000.000 đồng. Chị Th chuyển ông số tiền 60.000.000 đồng là trả tiền vay đáo hạn trước đây của chị Th, việc chị Th vay số tiền này không làm giấy tờ, không người chứng kiến. Ông cam kết sẽ cung cấp các tài liệu chứng cứ này cho Toà án, trường hợp không cung cấp được chứng cứ thì đồng ý khấu trừ số tiền 60.000.000 đồng vào tiền thuê nhà. Do chị Th vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà, nên ngày 08-01-2024 anh Đ có đơn khởi kiện đến Tòa án. Ngày 06-3-2024 chị Th đã dọn đồ cá nhân trả lại căn nhà thuê số 386 cho anh Đ. Ngày 25-5-2024 anh Đ có đơn xin rút lại yêu cầu đòi lại căn nhà số 386.

Nay anh Đ khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng thuê nhà ký ngày 05-01-2023 giữa anh Đ và chị Th. Buộc chị Th trả cho anh Đ tiền thuê nhà còn nợ tính từ ngày thuê 05-01-2023 đến ngày 05-07-2023 là 16.500.000 đồng và tiền thuê nhà phát sinh tính từ ngày 05-7-2023 đến ngày 06-3-2024 (ngày chị Th trả nhà) là 80.000.000 đồng; tổng cộng 96.500.000 đồng.

*Ý kiến cá nhân của ông Ph:* Đồng ý với trình bày trên và quyết định của anh Đ.

*Chị Trần Thị Kim Th trình bày:*

Chị với ông Ph, anh Đ là quen biết hàng xóm. Nguồn căn nhà số 386 là của chị, chị nhờ chị Tuyền (không nhớ họ tên) đứng tên giùm chị, sau đó chị T vay ngân hàng 1.000.000.000 đồng. Thời điểm này chị cần tiền nên vay của anh Đ 1.600.000.000 đồng và chuyển nhượng lại nhà đất số 386 cho anh Đ đứng tên. Ngày 05-01-2023, chị ký hợp đồng thuê nhà số 386 là để che dấu khoản tiền vay giữa chị và anh Đ, lãi suất hàng tháng là 3,5%/tháng. Chị trả tiền cho hợp đồng thuê nhà số 386 của anh Đ đầy đủ thông qua qua chuyển khoản cho ông Ph, nhưng chị không nhớ chính xác số tiền. Chị chỉ ngưng trả tiền khoảng 01 năm nay.

Đối với đơn khởi kiện của anh Đ, chị có ý kiến: Chị không thuê nhà đất của anh Đ, nay chị đồng ý hủy hợp đồng thuê nhà, đồng ý trả lại tiền vay cho anh Đ. Chị yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Đ và gia đình chị.

*Ông Đ, ông Ph trình bày ý kiến tại biên bản trình bày tại phiên tòa:* Ông Ph không có chứng cứ chứng minh số tiền 60.000.000 đồng là tiền chị Th vay riêng ông Ph, do đó nay ông Ph, anh Đ đồng ý khấu trừ số tiền 60.000.000 đồng vào tiền thuê nhà, trong đó nhà số 518, số 386 mỗi căn là 30.000.000 đồng. Chị

Th có trách nhiệm trả số tiền thuê nhà còn nợ cho anh Đ tổng cộng là 66.500.000 đồng.

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Căn cứ Điều 422, 423, 427, 472, 481 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của UBTVQH:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đ đối với chị Th về tranh chấp hợp đồng thuê nhà:

Hủy hợp đồng thuê nhà đất ngày 05-01-2023 giữa anh Đ với chị Th.

Chị Th có trách nhiệm trả cho anh Đ số tiền thuê nhà còn nợ là 66.500.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu của anh Đ về việc yêu cầu chị Th trả lại nhà.

+ Về án phí: Đương sự chịu án phí theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông Ph, chị Th, anh Đ vắng mặt và có đơn xin vắng mặt. Do đó xét xử vắng mặt đương sự theo Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Căn nhà thuê tranh chấp số 386 anh Đ đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh chi nhánh Huyện Dương Minh Châu xác nhận trang 2 tại giấy chứng nhận ngày 10-3-2021 cho anh Đ đứng tên.

[1.3] Chị Th trình bày ý kiến yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Đ và gia đình chị, đồng ý trả khoản vay cho anh Đ nhưng không làm thủ tục khởi kiện theo quy định. Hội đồng xét xử giải quyết vụ án trong phạm vi đơn khởi kiện của anh Đ theo Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4] Ngày 25-5-2024 anh Đ có đơn xin rút lại yêu cầu đòi lại căn nhà số 386; Hội đồng xét xử giải quyết đình chỉ yêu cầu khởi kiện này.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Chị Th và và người đại diện hợp pháp của anh Đ cùng khai thống nhất ngày 05-01-2023 chị Th có ký hợp đồng thuê căn nhà số 386 NCT, thị trấn D, huyện Dương Minh do anh Đ đứng tên chủ sử dụng; căn nhà số 518, khu phố 2, thị trấn D, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh do ông Ph đứng tên chủ sử dụng. Hai hợp đồng đều thỏa thuận giá thuê 10.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 06 tháng.

Hết thời hạn thì chị Th vẫn chuyển khoản trả tiền thuê căn nhà số 386 cho ông Phát và các bên vẫn tiếp tục hợp đồng thuê nhà. Sau ngày 31-12-2023

thì chị Th ngưng chuyển tiền thuê nhà cho ông Phát. Chị Th cũng thừa nhận ngưng trả tiền thuê nhà cho ông Phát khoản một năm nay. Hợp đồng có nội dung *"Nếu liên tục hai tháng chị Th không đóng tiền thuê nhà thì anh Phát được phép một mình đơn phương hủy hợp đồng với chị Th…"*. Như vậy chị Th đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà hơn hai tháng liên tục nên anh Đ yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà đất ngày 05-01-2023 là có căn cứ chấp nhận. Quá trình giải quyết, chị Th cũng thống nhất hủy hợp hợp đồng thuê căn nhà số 386.

[2.2] Chị Th cho rằng chị đã trả tiền thuê hai căn nhà đầy đủ đến tháng 12 năm 2023 là 11 tháng thành tiền là 220.000.000 đồng, tiền do ông Ph nhận.

Qua kiểm tra sao kê tài khoản của ông Ph, từ ngày 05-01-2023 đến nay chị Th chuyển khoản cho ông Ph tổng cộng 147.000.000 đồng. Ông Ph đồng ý toàn bộ số tiền 147.000.000 đồng chị Th chuyển khoản là tiền thuê hai căn nhà số 518, số 386. Chị Th chuyển trả tiền thuê không xác định rõ từng khoản tiền trả cho căn nhà thuê nào, ông Ph và anh Đ đều đồng ý tiền thuê đã nhận chia đôi, do đó tiền thuê cho mỗi căn nhà thuê là: 147.000.000 đồng x ½ = 73.500.000 đồng.

[2.3] Anh Đ xác định đến ngày 06-3-2024, anh Đ nhận lại nhà đất nên anh Đ yêu cầu chị Th trả tiền thuê nhà chị Th còn nợ anh, cụ thể tổng số tiền thuê nhà từ ngày 05-01-2023 đến ngày 06-3-2024 là 14 tháng tương đương số tiền 140.000.000 đồng, chị Th đã trả được 73.500.000 đồng, còn nợ lại tiền thuê là 66.500.000 đồng.

Từ những phân tích trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đ; chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Chị Th phải chịu 3.625.000 đồng đối với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thuê nhà, đòi tiền thuê nhà của anh Đ được Tòa án chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 422, 423, 427, 472, 473, 475, 482 của Bộ luật dân sự, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Quốc Đ về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản đối với chị Trần Thị Kim Th.

Đình chỉ tranh chấp đòi tài sản cho thuê là căn nhà số 386 NCT, thị trấn D, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh diện tích 66,8 $m^2$ thửa số 19, tờ bản đồ số 25.

1.1. Hủy bỏ hợp đồng thuê nhà đề ngày 05-01-2023 giữa anh Ngô Quốc Đ và chị Trần Thị Kim Th.

1.2. Buộc chị Trần Thị Kim Th có trách nhiệm trả cho anh Ngô Quốc Đ số tiền 66.500.000 *(sáu mươi sáu triệu năm trăm nghìn)* đồng.

1.3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Chị Trần Thị Kim Th phải chịu 3.625.000 *(ba triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn)* đồng.

2.2 Anh Ngô Quốc Đ không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho anh Đ 2.250.000 (*ba triệu hai trăm năm mươi nghìn)* đồng đã nộp theo biên lai thu số 0007249, số 0007250 cùng ngày 15 tháng 01 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

3. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

4. 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 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***:
- TAND tỉnh Tây Ninh,
- VKSND tỉnh Tây Ninh,
- VKSND Huyện DMC,
- Chi cục THA H.DMC,
- Các đương sự.
- Lưu: Tập án, hồ sơ.

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

**TẠ THỊ HẠ**