

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LAI CHÂU
TỈNH LAI CHÂU**

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

Bản án số: 04/2018/DS-ST
Ngày: 15/6/2018
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LAI CHÂU, TỈNH LAI CHÂU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Vân Anh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Thanh Bình
2. Bà Nguyễn Lệ Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Khuất Thị Lan - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dịu - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2017/TLST - DS ngày 31 tháng 10 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2018/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2018 ; Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2018/QĐST – DS ngày 18/5/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số nhà 002, tổ 7, phường T, thành phố C, tỉnh Lai Châu (Vắng mặt tại phiên tòa có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1966

Địa chỉ: tổ 24, phường Đ, thành phố C, tỉnh Lai Châu (Có mặt tại phiên tòa).

- Bị đơn: Chị Khả Thị T - sinh năm 1983

Đơn vị công tác: Bệnh viện đa khoa tỉnh Lai Châu

Nơi ĐKKHKT: Tổ 11, phường Đ, thành phố C, tỉnh Lai Châu.

Chỗ ở hiện nay: Bản S, phường Đ, thành phố C, tỉnh Lai Châu. (Vắng mặt tại phiên tòa không có lý do)

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Lê Thế H, sinh năm 1982

Nơi ĐKKHKT: Tổ 11, phường K, thành phố C, tỉnh Lai Châu. (Vắng mặt tại phiên tòa không có lý do)

Chỗ ở hiện nay: Bản S, phường Đ, thành phố C, tỉnh Lai Châu.

2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1939 (Vắng mặt tại phiên tòa có lý do)

Địa chỉ: Tổ 14, phường T, thành phố C, tỉnh Lai Châu.

3. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1938 (Vắng mặt tại phiên tòa có lý do)

Địa chỉ: Tổ 14, phường T, thành phố C, tỉnh Lai Châu

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà, bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ cũng như lời khai của ông Nguyễn Văn Đ1 tại phiên tòa đều trình bày:

Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Th (là bố mẹ ông Đ, ông Đ1) có 01 thửa đất tái định cư ô số 3, lô 2A9 khu dân cư số 2A, phường Đ, thành phố C, tỉnh Lai Châu. Vì ông B, bà Th tuổi cao sức yếu đã ủy quyền miệng cho hai con là ông Đ và ông Đ1 xây dựng nhà trên thửa đất này để mở quán kinh doanh. Tuy nhiên khi xây nhà xong ông Đ, ông Đ1 không có nhu cầu kinh doanh nữa, nên thống nhất thông báo cho thuê nhà thuộc sở hữu chung của hai anh em. Sau đó, có chị Khả Thị T đến đặt vấn đề thuê nhà, ông Đ và ông Đ1 nhất trí. Việc cho thuê nhà được hai bên lập hợp đồng ngày 07/5/2015, chị T là người viết hợp đồng. Nội dung hợp đồng thuê nhà giữa ông Đ, ông Đ1 và chị T: Chị T thuê nhà để làm quán, thời gian thuê nhà là 01 năm, bắt đầu từ ngày 07/11/2015 đến hết ngày 07/11/2016, giá thuê nhà là 5.000.000 đồng/01 tháng. Hai tháng đầu là 4.000.000đồng. phương thức thanh toán là 06 tháng bên thuê nhà thanh toán một lần vào đầu tháng của 06 tháng tiếp theo. Ngoài ra hai bên có thỏa thuận miệng với nhau về việc bên thuê nhà trả tiền điện, tiền nước trong thời gian thuê trên cơ sở thông báo của Điện lực thành phố Lai Châu và Chi nhánh Công ty nước thành phố Lai Châu.

Theo ông Đ, ông Đ1 việc lập hợp đồng thuê nhà được thực hiện tại nhà ông Đ, nhưng trong hợp đồng thuê nhà chị T có ghi là tại nhà ông Nguyễn Văn Đ1, chị T chỉ ghi chủ nhà là ông Nguyễn Văn Đ1, ngoài ra chị T còn ghi sẵn tên người cho thuê nhà trong hợp đồng là Nguyễn Văn Đ1 nên ông Đ và ông Đ1 thống nhất ông Đ là người ký tên trong hợp đồng thuê nhà.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng chị T đã trả được 05 tháng tiền thuê nhà là 23.000.000đồng (từ 07/11/2015 đến 07/04/2016, trong đó 8.000.000đồng tiền thuê nhà 02 tháng đầu là chị T trả cho ông Đ, còn 15.000.000đồng tiền thuê nhà 03 tháng tiếp theo là anh H trả cho ông Đ vào ngày 10/5/2016, khi anh H đưa tiền cho ông Đ có tự viết giấy có ký và ghi rõ họ tên anh H).

Khoảng thời gian chị T thuê nhà từ ngày 07/04/2016 đến ngày 03/10/2016 (ngày chị T trả nhà) chị T chưa trả tiền thuê nhà. Trong thời gian trên vì chị T không thực hiện đúng thỏa thuận thanh toán trong hợp đồng nên ông Đ đã nhiều lần đến đòi chị T trả tiền thuê nhà, ông cũng đã báo tổ dân phố nơi ông cho thuê nhà và làm đơn nhờ Ủy ban nhân dân phường Đông Phong, thành phố Lai Châu can thiệp giúp ông yêu cầu chị T trả tiền thuê nhà và trả nhà cho thuê, nhưng ngày 26/9/2016 khi được UBND phường Đông Phong báo đến hòa giải chị T cũng không đến và cũng không trả lại nhà và tiền thuê nhà cho hai ông. Hơn nữa đến ngày 03/10/2016 khi chị T trả chìa khóa nhà cho thuê cũng không thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu cho ông Đ, ông Đ1. Vì vậy ông Đ, ông Đ1 khởi kiện yêu cầu chị T thanh toán số tiền thuê nhà chị T chưa trả tương ứng với 05 tháng 26 ngày là 29.333.316 đồng (5.000.000đồng x 5 tháng + (5.000.000đồng : 30 ngày) x 26 ngày = 29.333.316 đồng).

Khi chị T trả nhà thì điện, nước tại nhà cho thuê đã bị cắt vì trong thời

gian chị T thuê nhà có sử dụng điện, nước nhưng chị T không đi đóng theo thông báo của Điện lực thành phố Lai Châu và Chi nhánh nước thành phố Lai Châu. Ông Đ1 phải đi đóng tiền điện chị T đã sử dụng trong tháng 8, tháng 9/2016 theo hóa đơn số 0113532 ngày 15/9/2016 là 489.980đồng và theo hóa đơn số 0125729 ngày 15/10/2016 là 232.232 đồng, ông Đ đi đóng tiền nước tháng 8/2016 (từ ngày 01/8 đến ngày 01/9/2016) theo hóa đơn số 008489 của Công ty cổ phần nước sạch Lai Châu là 161.000đồng. Vì vậy, ông Đ và ông Đ1 yêu cầu chị T trả cho hai ông tiền điện, tiền nước mà hai ông phải đóng thay chị T trong thời gian chị T còn thuê nhà theo hóa đơn của Điện lực thành phố Lai Châu và Công ty cổ phần nước sạch Lai Châu như trên.

Tổng cộng ông Đ, ông Đ1 yêu cầu chị T trả cho hai ông số tiền 30.216.582 đồng. Hai ông thống nhất yêu cầu chị T trả cho mỗi ông một nửa số tiền trên là 15.108.264 đồng.

* Bị đơn chị Khả Thị T trong quá trình giải quyết vụ án trình bày như sau: Chị Khả Thị T thừa nhận ngày 07/11/2015 có ký hợp đồng thuê nhà tại khu dân cư 2A, phường Đông Phong, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu với ông Nguyễn Văn Đ1. Chị T là người viết hợp đồng, nội dung hợp đồng: chị Thịnh thuê nhà để làm quán với giá 5.000.000đồng/01 tháng, hai tháng đầu là 4.000.000đồng/01 tháng. Phương thức thanh toán là 06 tháng trả tiền 01 lần vào đầu tháng của 06 tháng tiếp theo. Thời gian hợp đồng là 01 năm tính từ ngày 07/11/2015 đến hết ngày 07/11/2016. Trong thời gian thuê nhà chị T đã trả 8.000.000đồng tiền thuê nhà 02 tháng đầu cho ông Đ1, ngày 10/5/2016 anh H trả cho ông Đ1 15.000.000đồng tiền thuê nhà 03 tháng tiếp theo. Chị T thuê nhà ông Đ1 đến khoảng tháng 07/2016 (ngày chị T không nhớ cụ thể) thì trả nhà đã thuê và chìa khóa nhà cho ông Đ.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Đ và ông Đ1 chị T chỉ nhất trí thanh toán 15.000.000đồng tương ứng với 03 tháng tiền thuê nhà chị còn nợ ông Đ1 (thời gian thuê nhà tính từ 07/11/2015 đến tháng 7/2016 là 08 tháng, chị T, anh H đã trả cho ông Đ1 05 tháng tiền thuê nhà). Đối với yêu cầu chị trả tiền điện tháng 8 và tháng 9, tiền nước tháng 8 năm 2016 chị T không nhất trí thanh toán vì thời gian này chị T đã trả nhà cho ông Đ và chuyển đi nơi khác.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Th trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: ông bà được cấp 01 thửa đất tái định cư ô số 3, lô 2A9 khu dân cư số 2A, phường Đông Phong, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu. Vì ông B, bà Th tuổi cao sức yếu đã ủy quyền miệng cho hai con là ông Đ và ông Đ1 xây dựng nhà trên thửa đất này để mở quán kinh doanh, nhà trên đất thuộc quyền sử hữu chung của ông Đ và ông Đ1. Việc ông Đ, ông Đ1 không kinh doanh mà cho thuê nhà và việc sử dụng tiền thuê nhà của hai anh em ông Đ, Đ1 ông bà không có ý kiến gì.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Thế H trong quá trình giải quyết vụ án trình bày về việc thuê nhà, nội dung hợp đồng thuê nhà, việc thanh toán tiền thuê nhà và thời gian thuê nhà ông Đ1 tại khu dân cư số 2A, phường Đông Phong, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu giống như chị T trình bày.

* Theo kết quả xác minh của Tòa án tại tổ 22, phường Đông Phong, Thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu (ngày 08/02/2018) và biên bản làm việc ngày 26/9/2016 của UBND phường Đông Phong: Chị Khả Thị T có thuê nhà của ông

Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn Đ1 tại tổ 22, phường Đông Phong, Thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu. Trên cơ sở đơn đề nghị của ông Nguyễn Văn Đ gửi UBND phường Đông Phong về việc nhờ UBND phường can thiệp yêu cầu chị Khả Thị T trả nhà và tiền thuê nhà còn thiếu cho ông Nguyễn Văn Đ. Ngày 26/9/2016 Ủy ban nhân dân phường Đông Phong đã báo ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn Đ1, chị Khả Thị T cùng đại diện tổ dân phố đến UBND phường xem xét giải quyết đơn của ông Đ. Chị T vắng mặt tại buổi làm việc nên UBND phường không tiến hành hòa giải cho các bên được. Thời điểm đó chị T vẫn chưa trả nhà cho ông Nguyễn Văn Đ1 và ông Nguyễn Văn Đ.

* Kết quả xác minh (ngày 11/4/2018) và tài liệu kèm theo của Công ty cổ phần nước sạch Lai Châu thể hiện: Trong quá trình sử dụng nước (từ tháng 6/2016 đến tháng 8/2016) hộ thuê nhà của ông Nguyễn Văn Đ1 tại tổ 22, phường Đông Phong, Thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu thường đóng tiền nước muộn so với thời gian quy định của công ty. Do kỳ nước tháng 8/2016 (từ 01/8 đến 01/9/2016) hộ thuê nhà trên không đóng tiền nước theo hóa đơn số 008489 của Công ty cổ phần nước sạch Lai Châu là 161.000 đồng, nên sau 02 lần gửi thông báo về việc không đóng tiền kỳ nước tháng 8, ngày 01/10/2016 Chi nhánh nước thành phố Lai Châu tạm ngừng cấp nước đối với khách hàng tại địa chỉ trên.

* Theo tài liệu của Điện lực thành phố Lai Châu cung cấp (ngày 06/4/2018): khách hàng sử dụng điện tại địa chỉ lô 2A9, khu dân cư 2A, tổ 22, phường Đông Phong, Thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu từ ngày 13/8 đến ngày 12/9/2016 có điện năng tiêu thụ thực tế là 192 kWh, thành tiền là 489.984 đồng theo hóa đơn số 0113532 ngày 15/9/2016 của Điện lực thành phố Lai Châu; từ 13/9 đến 12/10/2016 có điện năng tiêu thụ thực tế là 91 kWh thành tiền là 232.232 đồng theo hóa đơn số 0125729 ngày 15/10/2016 của Điện lực thành phố Lai Châu. Từ sau ngày 13/10/2016 đến 12/4/2017 khách hàng tại địa chỉ trên không sử dụng điện nên không có hóa đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lai Châu phát biểu ý kiến tại phiên tòa như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán; Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa; Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn là chị Khả Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Thế H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ: Thông báo thụ lý vụ án; các thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ; các văn bản tố tụng khác nhưng vẫn vắng mặt không có lý do và không nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ kèm theo, vi phạm quyền nghĩa vụ của đương sự quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự. Ngày 18/5/2018 Tòa án đưa vụ án ra xét xử lần thứ nhất mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng chị T và anh H vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Tại phiên tòa hôm nay chị T, anh H đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Th có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt chị Khả Thị T và anh Lê

Thế H, ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Th.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 492, 493, 494, 495, 500 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 122 Luật nhà ở; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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, tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn Đ1:

Buộc Chị Khả Thị T trả cho ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn Đ1 tiền thuê nhà 05 tháng 26 ngày (từ ngày 07/04/2016 đến ngày 03/10/2016) tương ứng số tiền là 29.333.316 đồng, tiền điện chị T đã sử dụng trong tháng 8, tháng 9 năm 2016 và tiền nước tháng 8/2016 theo hóa đơn số 0113532 ngày 15/9/2016 của Điện lực thành phố Lai Châu là 489.980 đồng và theo hóa đơn số 0125729 ngày 15/10/2016 của Điện lực thành phố Lai Châu là 232.232 đồng, tiền nước tháng 8/2016 theo hóa đơn số 008489 của Công ty cổ phần nước sạch Lai Châu là 161.000 đồng. Tổng cộng chị T trả cho hai ông số tiền 30.216.582 đồng. Cụ thể chị T trả cho ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn Đ1 mỗi ông số tiền 15.108.264 đồng (*Mười lăm triệu một trăm linh tám nghìn hai trăm sáu mươi tư đồng*).

Ông Nguyễn Văn Đ được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại cơ quan thi hành án dân sự thành phố Lai Châu. Chị Khả Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 1.510.826 đồng (*Một triệu năm trăm mười nghìn tám trăm hai mươi sáu đồng*).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu 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]. Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn là chị Khả Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Thế H đã được Tòa án nhân dân thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu tổng đạt hợp lệ: các thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ; các văn bản tố tụng khác nhưng vẫn vắng mặt không có lý do và văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ kèm theo. Ngày 18/5/2018 Tòa án đưa vụ án ra xét xử lần thứ nhất mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng chị T và anh H vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Tại phiên tòa hôm nay chị T, anh H đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Th có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt chị Khả Thị T và anh Lê Thế H, ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Th.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL266155 do UBND thị xã Lai Châu cấp ngày 18/10/2013 thì thửa đất số 3, địa chỉ 2A9, khu dân cư 2A, phường Đông Phong, thị xã Lai Châu (nay là thành phố Lai Châu) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Th. Ông B, bà Th cho hai con trai là ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn Đ1 xây dựng nhà trên

đất để kinh doanh. Như vậy, nhà trên đất tại địa chỉ trên thuộc quyền sở hữu chung của ông Đ, ông Đ1.

Xét hợp đồng thuê nhà: Trong quá trình giải quyết vụ án chị Khả Thị T chỉ thừa nhận có giao kết hợp đồng thuê nhà tại khu dân cư 2A, phường Đông Phong, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu với ông Nguyễn Văn Đ1 vào ngày 07/11/2015, hợp đồng do chính chị T viết tay. Tuy nhiên theo ông Đ, ông Đ1 việc lập hợp đồng thuê nhà được thực hiện tại nhà ông Đ, nhưng trong hợp đồng thuê nhà chị T có ghi là tại nhà ông Nguyễn Văn Đ1, chị T chỉ ghi chủ nhà là ông Nguyễn Văn Đ1, ngoài ra chị T còn ghi sẵn tên người cho thuê nhà trong hợp đồng là Nguyễn Văn Đ1 nên ông Đ và ông Đ1 thống nhất ông Đ là người ký tên trong hợp đồng thuê nhà. Hơn nữa, trong thời gian thuê nhà ngày 10/5/2016 anh H chồng chị T có trả tiền thuê nhà 03 tháng (từ ngày 07/01/2016 đến ngày 07/4/2016) cho ông Đ, việc anh H trả tiền thuê nhà cho ông Đ được anh H tự tay viết giấy có ký tên anh H, phù hợp với tài liệu mà ông Đ, ông Đ1 cung cấp cho Tòa án. Nội dung hợp đồng các đương sự trình bày phù hợp với nhau về mục đích thuê nhà (để làm quán), thời điểm thuê (từ 07/11/2015), thời gian thuê 01 năm (từ 07/11/2015 đến 07/11/2016), giá thuê nhà (5.000.000đồng/01 tháng, hai tháng đầu là 4.000.000đồng/01tháng), phương thức thanh toán (là 06 tháng trả tiền 01 lần vào đầu tháng của 06 tháng tiếp theo) và phù hợp với hợp đồng thuê nhà mà ông Đ, ông Đ1 cung cấp cho Tòa án. Vì vậy, việc chị Khả Thị T và ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn Đ1 có giao kết hợp đồng thuê nhà bằng văn bản vào ngày 07/11/2015 là có thật. Về hình thức phù hợp với quy định tại Điều 492 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 122 Luật Nhà ở.

Xét yêu cầu của các nguyên đơn:

Về thời gian thực tế chị T thuê nhà của ông Đ, ông Đ1: Căn cứ vào Biên bản làm việc của UBND phường Đông Phong ngày 26/9/2016, kết quả xác minh tại tổ dân phố số 22, phường Đông Phong, thành phố Lai Châu là khi UBND phường báo ông Đ, ông Đ1 và chị T đến phường để tiến hành hòa giải thì chị T chưa trả nhà đang thuê cho ông Đ, ông Đ1. Theo tài liệu của Điện lực thành phố Lai Châu cung cấp cho Tòa án thì trong tháng 8, tháng 9 năm 2016 khách hàng tại địa chỉ lô 2A9, khu dân cư 2A, tổ 22, phường Đông Phong, Thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu có phát sinh điện năng tiêu thụ thực tế. Hơn nữa theo kết quả xác minh tại Công ty cổ phần nước sạch Lai Châu thì trong kỳ nước tháng 8/2016 hộ thuê nhà của ông Đ1 tại tổ 22, phường Đông Phong, thành phố Lai Châu không đóng tiền nước, nên Chi nhánh Công ty nước thành phố Lai Châu sau khi thông báo theo quy định ngày 01/10/2016 đã cắt nước đối với khách hàng sử dụng nước tại địa chỉ trên. Những kết quả này phù hợp với lời khai của ông Đ, ông Đ1 về việc ngày 03/10/2016 khi chị T trả nhà, ông Đ xuống kiểm tra thì nhà các ông cho chị T thuê đã bị cắt điện, cắt nước. Ông Đ1 đi đóng tiền điện tháng 8, tháng 9, ông Đ đi đóng tiền nước tháng 8/2016 và nộp phạt phí đóng mở nước theo thông báo thì mới được Điện lực thành phố Lai Châu và Chi nhánh nước thành phố Lai Châu tiếp tục cung cấp điện và nước đối với ngôi nhà cho thuê tại tổ 22, phường Đông Phong, thành phố Lai Châu. Lời trình bày của ông Đ, ông Đ1 là phù hợp với các tài liệu ông Đ, ông Đ1 cung cấp cho Tòa án như hóa đơn số 0113532 ngày 15/9/2016 số và hóa đơn số 0125729 ngày 15/10/2016 của Điện lực thành phố Lai Châu, thông báo về việc tạm ngừng cấp nước ngày 30/9/2016,

hóa đơn tiền nước tháng 8/2016 số 008489 của Công ty cổ phần nước sạch Lai Châu và tài liệu do Tòa án thu thập như hóa đơn kèm bảng kê chỉ số công tơ điện, chỉ số tơ nước do Điện lực thành phố Lai Châu và Công ty cổ phần nước sạch Lai Châu cung cấp đối với khách hàng sử dụng điện, nước tại địa chỉ nhà ông Đ, ông Đ1 cho thuê.

Vì vậy, có đủ cơ sở để khẳng định thời gian thuê nhà ông Đ, ông Đ1 thực tế của chị T từ ngày 07/11/2015 đến ngày 03/10/2016 là 10 tháng 26 ngày. Chị T, anh H, ông Đ, ông Đ1 thừa nhận chị T, anh H đã thanh toán 05 tháng tiền thuê nhà từ ngày 07/11/2015 đến ngày 07/4/2016. Tiền thuê nhà trong thời gian từ ngày 07/4/2016 đến ngày chị T chuyển trả nhà ngày 03/10/2016 là 05 tháng 26 chị T chưa thanh toán cho ông Đ, ông Đ1. Mặc dù sử dụng điện, nước trong thời gian thuê nhà nhưng chị T cũng không đóng tiền điện đã sử dụng trong tháng 8, tháng 9 năm 2016, tiền nước tháng 8 năm 2016.

Căn cứ hợp đồng thuê nhà ngày 07/11/2015 và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy chị T vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận thanh toán tiền thuê nhà trong hợp đồng ngày 07/11/2015. Yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn Đ1 đề nghị Tòa án buộc chị Khả Thị T trả cho ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn Đ1 số tiền thuê nhà từ ngày 07/04/2016 đến ngày 03/10/2016 là 05 tháng 26 ngày tương ứng số tiền 29.333.316 đồng và tiền điện chị T đã sử dụng trong tháng 8, tháng 9 năm 2016, tiền nước tháng 8/2016 theo hóa đơn số 0113532 ngày 15/9/2016 của Điện lực thành phố Lai Châu là 489.980 đồng và theo hóa đơn số 0125729 ngày 15/10/2016 của Điện lực thành phố Lai Châu là 232.232 đồng, tiền nước tháng 8/2016 theo hóa đơn số 008489 của Công ty cổ phần nước sạch Lai Châu là 161.000 đồng, tổng cộng ông Đ, ông Đ1 yêu cầu chị T trả số tiền 30.216.582 đồng, cụ thể chị T trả cho ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn Đ1 mỗi ông tiền 15.108.264 đồng là có cơ sở. Hội đồng xét xử cần xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông Đ, ông Đ1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Th không có ý kiến gì về việc ông Đ, ông Đ1 cho thuê nhà và tiền thuê nhà nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3]. Về án phí: Ông Nguyễn Văn Đ được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại cơ quan thi hành án dân sự thành phố Lai Châu. Chị Khả Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 492, 493, 494, 495, 500 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 122 Luật nhà ở; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn Đ1.

- Buộc Chị Khả Thị T trả cho ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn Đ1:

+ Tiền thuê nhà 05 tháng 26 ngày (từ ngày 07/04/2016 đến ngày 03/10/2016) tương ứng số tiền là 29.333.316 đồng.

+ Tiền điện chi T đã sử dụng trong tháng 8/2016 theo hóa đơn số 0113532 ngày 15/9/2016 của Điện lực thành phố Lai Châu là 489.980đồng, tháng 9/2016 theo hóa đơn số 0125729 ngày 15/10/2016 của Điện lực thành phố Lai Châu là 232.232 đồng, tiền nước tháng 8/2016 theo hóa đơn số 008489 của Công ty cổ phần nước sạch Lai Châu là 161.000đồng.

Tổng cộng chi T phải trả cho hai ông số tiền 30.216.582 đồng. Cụ thể chi T trả cho ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn Đ1 mỗi ông số tiền 15.108.264 đồng (*Mười lăm triệu một trăm linh tám nghìn hai trăm sáu mươi tư đồng*).

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án chưa thi hành được thì bên phải thi hành án còn phải chịu thêm phần lãi suất đối với số tiền chậm trả theo lãi suất do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thành toán.

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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chi Khà Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 1.510.826 đồng (*Một triệu năm trăm mười nghìn tám trăm hai mươi sáu đồng*).

- Trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 755.413 đồng (*Bảy trăm năm mươi lăm nghìn bốn trăm mười ba đồng*) theo biên lai số AA/2010/0002875 ngày 31/10/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lai Châu.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ được quyền kháng cáo lên Toà án cấp trên trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân cấp trên trong hạn 15 ngày kể từ ngày được giao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lai Châu;
- VKSND thành phố Lai Châu;
- Các đương sự;
- Chi cục THA thành phố Lai Châu;
- Lưu hồ sơ - TA.

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

Hoàng Thị Vân Anh