

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 562/2019/ DSST

Ngày: 29/11/2019

“V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thúy Hòa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đoàn Văn Rỹ

2. Ông Hoàng Minh Đang

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phan Tuyết Trinh - Kiểm sát viên

Ngày 29/11/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số 550/2017/TLST - DS ngày 25 tháng 12 năm 2017 về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 241/2019/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 155/2019/QĐST-DS ngày 11/11/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà C, sinh năm 1967

Địa chỉ: Ấp AT, xã VH, thị xã VC, tỉnh S.

(Có mặt)

Bị đơn: Bà A, sinh năm 1975.

Địa chỉ: 118/59/13/1 Đường P, Phường M, Quận T, Thành phố H

Địa chỉ thường trú: 48 Khóm 5, Phường 1, thị xã VC, tỉnh S.

(Vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

1/ Ông T, sinh năm 1964

Địa chỉ: Ấp AT, xã VH, thị xã VC, tỉnh S.

Người đại diện hợp pháp của ông T: Bà C theo văn bản ủy quyền ngày 27/11/2019 (Có mặt)

2/ Ông VT, sinh năm 1975

Địa chỉ thường trú: 48 Khóm 5, Phường 1, thị xã VC, tỉnh S.

(Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20/02/2017 và tại phiên tòa nguyên đơn bà C trình bày: Ngày 01/01/2017 bà C có ký hợp đồng cho bà A thuê căn nhà số 118/59/13/01

Đường P, Phường M, Quận T, Thành phố H. Giá thuê nhà là 4.000.000 (Bốn triệu) đồng/ tháng. Thanh toán vào ngày đầu mỗi tháng. Ngày 30/12/2016 bà A vào nhà bà C ở trước vì mối quan hệ quen biết với vợ chồng bà C. Trong hợp đồng có ghi bà A đưa tiền cọc là 50.000.000 đồng nhưng thực tế số tiền này bà A hứa cho bà C mượn. Do chưa nhận tiền cọc nên khi ký hợp đồng thuê nhà với bà A bà C đã không ghi ngày vào hợp đồng thuê nhà và cũng không ghi đã nhận tiền từ bà A. Sau khi ký hợp đồng bà A chở bà C về VC để nhận tiền thuê nhà đầu tháng là 4.000.000 đồng và đưa bà C 50.000.000 đồng nhưng khi về VC bà A không đưa tiền cho bà C như thỏa thuận mà nói cần trừ tiền do chồng bà C nợ khi nào bà C có đủ số tiền 50.000.000 đồng trả lại cho bà A thì bà A sẽ dọn ra và trả lại nhà cho bà C. Bà C không đồng ý về việc cần trừ nợ vì bà không biết gì về khoản nợ giữa bà A và chồng của bà C. Ngày 07/01/2017 bà C có ra công an Phường M, Quận T để trình báo về việc bà A dọn vào nhà bà C ở nhưng không chịu thanh toán tiền nhà thuê, yêu cầu bà A phải trả nhà cho bà C. Công an Phường M, Quận T có đến làm việc với hai bên, bà A đưa ra hợp đồng thuê nhà nên công an có ý kiến bà C để bà A ở 01 tháng nhưng hết tháng 1/2017 bà A vẫn không trả nhà cho bà C. Bà C khởi kiện ra tòa đến tháng 7/2017 bà A mới trả nhà cho bà C nhưng không trả tiền thuê nhà. Tại tòa bà C chỉ yêu cầu bà A là người thuê nhà trả cho bà số tiền 32.000.000 đồng là tiền thuê nhà còn thiếu ngay sau khi có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, ngoài ra bà C không có yêu cầu nào khác. Bà C không yêu cầu ông VT chồng của bà A cùng trả tiền vì bà không có thỏa thuận với ông VT.

Bị đơn bà A vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại văn bản ngày 11/9/2017 trình bày:

Giữa bà C và bà A có mối quan hệ quen biết từ trước. Bà C do biết bà A cần có nhà để cho con ở đi học nên có đề nghị cho bà A thuê nhà của bà C. Ngày 30/12/2016 bà A đến xem nhà, ngày 31/12/2016 bà A đã đưa tiền cho bà C mượn 50.000.000 đồng và việc vay mượn 50.000.000 đồng không lập giấy tờ. Do ngày 31/12/2016 bà C đã nhận của bà A 50.000.000 đồng và để tạo niềm tin nên ngày 01/01/2017 bà C ký hợp đồng thuê nhà và có đưa bản chính chứng minh nhân dân để bà A làm hợp đồng thuê nhà. Bà C có ký giấy xác nhận đồng ý cho bà A vào ở trong nhà mình. Bà C có nhận của bà A 4.000.000 đồng tiền thuê nhà của tháng 01/2017. Sau đó chưa hết tháng bà C tiếp tục kêu bà A ứng thêm 02 tháng tiền nhà để bà C có tiền xài tết, bà A đã đưa thêm 8.000.000 đồng tiền thuê nhà nhưng không làm biên nhận. Tổng cộng bà A đã đưa cho bà C là 62.000.000 đồng. Đối với yêu cầu trả 8 tháng tiền thuê nhà còn thiếu là 32.000.000 đồng. Bà A đồng ý trả và trừ vào số tiền 62.000.000 đồng bà A đã đưa trước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông VT là chồng bà A đã được tổng đạt hợp lệ nhưng không có mặt tại tòa nên không thu được lời khai cũng như không hòa giải được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T có người đại diện theo ủy quyền bà C trình bày: Ông T là chồng của bà C, ông T có cùng ý kiến với bà C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận T phát biểu ý kiến: Tòa án nhân dân Quận T thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền còn vi phạm về thời hạn Cần bị xét xử cần rút kinh nghiệm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký tuân thủ pháp luật không vi phạm tố tụng. Về nội dung đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra tại phiên Toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên Toà, Hội Đồng xét xử nhận định:

[1]. Về Tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà tại số 118/59/13/1 Đường P, Phường M, Quận T, Thành phố H. Khi thụ lý bị đơn cư trú tại Quận T. Căn cứ vào Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân Quận T.

Bị đơn bà A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông VT, đã được tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng đều vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án này thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được.

Bị đơn bà A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông VT, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 2 điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định xử vắng mặt bà A, ông VT.

[2]. Về yêu cầu của đương sự:

Xét bà C và bà A đều xác nhận có thỏa thuận về việc thuê nhà tại địa chỉ 118/59/13/1 Đường P, Phường M, Quận T, Thành phố H với giá 4.000.000 đồng/tháng nên giao dịch này là có thật. Bà A thừa nhận có sử dụng nhà của bà C trong tám tháng và đồng ý trả cho bà C số tiền 32.000.000 đồng như bà C yêu cầu nhưng trừ vào số tiền bà A đã đưa là 62.000.000 đồng gồm 50.000.000 đồng mượn trước và 12.000.000 đồng ứng tiền nhà. Bà C không thừa nhận việc bà A có đưa cho bà 62.000.000 đồng và bà A cũng không cung cấp chứng cứ thể hiện bà C có nhận khoản tiền này. Ngay sau khi ký hợp đồng thuê nhà bà C đã tranh chấp với bà A về khoản tiền đặt cọc cũng như tiền thuê nhà tháng đầu tiên thì không thể có việc bà C ứng thêm 8.000.000 đồng tiền thuê nhà từ bà A. Bà C cho bà A thuê nhà nên đồng ý cho bà A vào cư trú trong nhà nhưng không đồng nghĩa với việc bà C đã nhận tiền cọc từ bà A. Số tiền 50.000.000 đồng là một số tiền lớn nên không thể có chuyện bà A đưa mà không yêu cầu bà C ký nhận. Xét không có chứng cứ để xác định bà C có nhận 62.000.000 đồng từ bà A nên không có cơ sở để căn trừ vào tiền thuê nhà. Căn cứ Điều 472; Điều 473; Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bà A phải trả cho bà C số tiền 32.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực Pháp luật.

Để đảm bảo quyền lợi của bên được thi hành án cần áp dụng Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự để tính lãi suất trong thời gian chưa thi hành án tính từ thời điểm có đơn yêu cầu Thi hành án của bên được thi hành án.

[3] Về án phí căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì bà A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng :

- Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 357; Điều 468 ; Điều 472; Điều 473; Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà C: Buộc bà A trả cho bà C số tiền 32.000.000 (Ba mươi hai triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực Pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu bà A không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền, thì hàng tháng bà A còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.600.000 (Một triệu sáu trăm ngàn) đồng.

Bà C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2016/0027033 ngày 27/3/2017 của Thi hành án dân sự Quận T.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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.

4. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo tính kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án

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

NOI NHẬN:

- TAND TP.HCM
- VKSND Q.8
- THA DS Q8
- Các đương sự
- Lưu VP, Hồ sơ (...)

LÊ THÚY HÒA

