TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ B
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số:17/2017/DS-ST
Ngày 24-8-2017
"V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Đình Tú;

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Cầm Văn Nam
2. Bà Lê Thị Thanh Nhàn

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phan Văn Dự - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B, Lâm Đồng.

Ngày 24 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 149/2016/TLST-DS, ngày 27 tháng 12 năm 2016, về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2017/QĐXXST-DS, ngày 28 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng A; địa chỉ trụ sở: Số 442 đường N, phường X, quận Y, thành phố Hồ chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh T; chức vụ: Tổng giám đốc;

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thị L, chuyên viên pháp chế Ngân hàng A; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958; cư trú tại: Số Z, đường L, phường Y, thành phố B, Lâm Đồng; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/11/2016 và các lời khai, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 13/7/2011 giữa Ngân hàng A và Nguyễn Thị L ký hợp đồng thuê nhà tại địa chỉ số M, đường T, phường B', thành phố B, Lâm Đồng, được công chứng tại văn phòng công chứng Đ, thời hạn thuê là 10 năm tính từ ngày 18/8/2011 đến ngày 18/8/2021, giá thuê 60.000.000đ/ tháng, giá thuê được tính cố định trong 03 năm đầu, năm thứ tư tăng thêm 5.000.000đ/ tháng. Đến năm thứ 7 trở đi giá thuê sẽ tiếp tục tăng 5.000.000đ/ tháng so với năm thứ tư và cố định trong suốt thời gian thuê. Tổng số tiền ngân hàng A giao cho bà L gồm: Tiền đặt cọc là 60.000.000đ x

12 tháng = 720.000.000đ; tiền thuê nhà đã thanh toán từ ngày 18/8/2013 đến ngày 17/8/2017 tổng cộng là 72 tháng tương ứng với số tiền 4.440.000.000đ. Nhà thuê của ngân hàng A bị hạn chế do bà L đang phải thi hành án và nhà bà L cho ngân hàng A thuê là tài sản thế chấp cho ngân hàng khác nên ngày 19/8/2016 chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã làm thủ tục xác minh tài sản là căn nhà số M, đường T, phường B', thành phố B, lâm Đồng để phục vụ cho việc thi hành án của bà L. Ngày 10/9/2016 ngân hàng A đã thông báo cho bà L đề nghị chấm dứt trước thời hạn thuê nhà giữa ngân hàng A và bà L, thời điểm bàn giao nhà vào ngày 18/01/2017. Ngân hàng A yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ngân hàng A và bà Nguyễn Thị L vào ngày 18/01/2017 đồng thời buộc bà L hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 72.000.000đ (bảy trăm hai mươi triệu đồng); tiền thuê nhà thanh toán trước chưa sử dụng từ ngày18/01/2017 đến ngày 17/8/2017 là 455.000.000đ (bốn trăm năm mươi lăm ngàn đồng) (07 tháng x 65.000.000đ/ tháng); cộng hai khoản là 1.175.000.000đ (một tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Tại bản khai ngày 14/4/2017 và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà xác nhận lời trình bày của nguyên đơn là đúng, nay ngân hàng A đơn phương chấm dứt hợp đồng bà không đồng ý vì hợp đồng ký kết giữa bà và ngân hàng A thời hạn là 10 năm, bà yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tòa án không tiến hành hòa giải được vì nguyên đơn yêu cầu không tiến hành hòa giải.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa căn cứ vào kết qủa tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục thụ lý việc khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải hoàn trả số tiền đặt cọc thuê nhà và số tiền thuê nhà đã trả trước chưa sử dụng là 1.175.000.000đ (một tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu đồng) thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Việc ngân hàng A đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bà Nguyễn Thị L là có căn cứ bởi lẽ: Theo quy định tại khoản 6 Điều 496, điểm c khoản 2, khoản 3 Điều 498 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm c khoản 3, khoản 4 Điều 132 luật nhà ở năm 2014 thì bên thuê nhà được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà nếu quyền sử dụng nhà bị hạn chế bởi người thứ ba; bên đơn phương chấm dứt hợp đồng phải báo cho bên kia biết trước 01 (một) tháng nếu không có thỏa thuận khác. Trong quá trình ngân hàng A thuê nhà thì bà L đang phải thi án trong một vụ án khác nên cơ quan Thi hành án dân sự đã tiến hành xác minh, đo đạc toàn bộ tài sản thuê để phục vụ cho việc kê biên, phát mại tài sản làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bên thuê. Do vậy ngày 08/9/2016 ngân hàng

A đã gởi thông báo cho bà L về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà, thời gian bàn giao nhà vào ngày 18/01/2017 (bà L nhận thông báo ngày 10/9/2016) là phù hợp với quy định của pháp luật. Ngày 20/4/2017 bà L đã nhận bàn giao căn nhà trên, không có ý kiền gì về việc chậm bàn giao nhà. Như vậy Ngân hàng A đã thực hiện xong nghĩa vụ về giao tài sản thuê đúng quy định.

[2.2] Về yêu cầu của ngân hàng A buộc bà L phải trả lại số tiền đặt cọc và tiền thuê nhà trả trước chưa sử dụng là 1.175.000.000đ (một tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu đồng) thì thấy rằng: Do việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà của ngân hàng A là có căn cứ do vậy ngân hàng A yêu cầu bà L phải thanh toán số tiền đặt cọc là 720.000.000đ (bảy trăm hai mươi ngàn đồng) và tiền thuê nhà trả trước chưa sử dụng từ ngày 18/01/2017 đến ngày 18/8/2017 là 455.000.000đ (bốn trăm năm mươi lăm triệu đồng) là có cơ sở chấp nhận, cần buộc bà L phải trả cho ngân hàng A số tiền của hai khoản là 1.175.000.000đ (một tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

[2.3] Trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị L có đơn phản tố đề ngày 22/6/2017, nội dung yêu cầu ngân hàng A phải bồi thường cho bà số tiền sửa chữa nhà do trong quá trình sử dụng ngân hàng A có thiết kế bố trí lại một số phòng cho phù hợp với công việc kinh doanh với số tiền là 1.400.000.000đ (một tỷ bốn trăm triệu đồng) nhưng bà L không nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định nên không xem xét.

[3]. Về án phí: Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 492; khoản 6 Điều 496; điểm c khoản 2, khoản 3 Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm c khoản 3, khoản 4 Điều 132 luật nhà ở năm 2014 và Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án;

1/ Chấp nhận yêu cầu của ngân hàng A buộc bà Nguyễn Thị L phải thanh toán cho ngân hàng A số tiền 1.175.000.000đ (một tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

2/ Về án phí: Bà Nguyễn Thị L phải nộp 47.250.000đ (bốn mươi bảy triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí 23.625.000đ (hai mươi ba triệu sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu số AA/2015/0005641 ngày 27/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

3/ Kể từ ngày có đơn yêu cầu Thi hành án của 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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm đồng xét xử phúc thẩm.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
+ Các đương sự;
+ VKSND T.P Bảo Lộc;
+ T.H.A.D.S TP. Bảo Lộc;
+ TAND tỉnh Lâm Đồng;
+ VKSND tỉnh Lâm Đồng;
+ Lưu hồ sơ.

Trịnh Đình Tú