

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN CÁI RĂNG,
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 23/2023/DS-ST

Ngày 10-3-2023

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CÁI RĂNG, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Mẫn.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Nguyễn Thanh Tùng.

2/ Bà Lê Thị Tuyết Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoài Anh - Thư ký Tòa án nhân dân quận
Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ
tham gia phiên tòa:** Ông Lê Văn Quốc – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành
phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 175/2022/TLST-DS
ngày 01/11/2022 về “tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra
xét xử số 69/2023/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty CP Kết nối B.

Địa chỉ: Số A Đường số B, Khu dân cư Ph, phường PhTh, quận C, thành phố
C.

Đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Thu Đ (Có mặt).

Địa chỉ: Số V đường ND, phường AH, quận N, thành phố C.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 10/11/2022).

Bị đơn:

1) Ông Phan Trọng Ng (Vắng mặt).

Địa chỉ: Căn hộ D Tây Nguyên P, Khu đô thị N, phường PhTh, quận C, thành phố C.

2) Bà Nguyễn Thị Cẩm Th (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số E Khu vực ThH, phường PhTh, quận C, thành phố C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1) Bà Nguyễn Thị Thu Đ (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số V đường NĐ, phường AH, quận N, thành phố C.

2) Văn phòng công chứng T (Có đơn vắng mặt).

Địa chỉ: T Tây Nguyên P, phường PhTh, quận C, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tiến trình tố tụng nguyên đơn Công ty CP Kết nối B (gọi tắt là Công ty) và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ (đồng thời là đại diện ủy quyền cho Công ty) trình bày: Công ty ủy quyền cho bà (Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc Công ty) liên hệ, tìm thuê nhà phục vụ kinh doanh của Công ty. Qua trao đổi thỏa thuận, theo yêu cầu giữ chỗ thuê nên bà đã chuyển trước tiền thuê nhà từ số tài khoản mang tên bà qua số tài khoản của ông Ng 30.000.000 đồng vào lúc 10 giờ ngày 05/5/2021 (Gồm 01 tháng tiền thuê nhà 15.000.000 đồng và 01 tháng tiền đặt cọc thuê nhà 15.000.000 đồng). Hợp đồng thuê căn hộ nhà chung cư được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng T số 955, quyển số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2021.

Theo trình bày, tuy hợp đồng không thể hiện thỏa thuận Công ty được sửa, chỉnh lại các cửa đi, cửa sổ phù hợp mục đích kinh doanh nhưng trước đó đã có thỏa thuận miệng, ông Ng vẫn đồng ý. Việc chỉnh sửa này do chính ông Ng kêu thợ Trần Ngọc S thực hiện vào ngày 26/5/2021. Khi ông S chỉnh sửa xong thì ông Ng và người nhà trong gia đình tự ý đục, khoét thêm một lỗ tròn (hình dạng cửa sổ) trên tường để gắn thêm kính, cho rằng Công ty tự ý làm ngoài thỏa thuận nên yêu cầu hỗ trợ thêm tiền chỉnh sửa 5.000.000 đồng. Công ty không đồng ý hỗ trợ dẫn đến hợp đồng thuê không thực hiện được.

Ban đầu, Công ty yêu cầu hủy Hợp đồng thuê căn hộ chung cư số 955, quyển số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2021 của Văn phòng công chứng T; Yêu cầu ông Ng, bà Th trả lại tiền thuê nhà 30.000.000 đồng và tiền lãi 16.800.000 đồng, tiền thuê xe vận chuyển 2.500.000 đồng, tiền bốc vác 6.500.000 đồng. Ngày

01/02/2023 Công ty rút lại yêu cầu tiền thuê xe vận chuyển 2.500.000 đồng, tiền bốc vác 6.500.000 đồng.

Đối với bị đơn: Vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không ghi nhận được lời khai cũng như ý kiến, yêu cầu của ông bà về việc khởi kiện của Công ty.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Văn phòng công chứng T thực hiện công chứng, chứng thực dựa trên sự thỏa thuận giữa các đương sự phù hợp quy định của Luật Công chứng, Bộ luật Dân sự. Việc tranh chấp phát sinh giữa Công ty với ông Ng, bà Th không có lỗi của Văn phòng công chứng nên sẽ tôn trọng mọi phán quyết của Tòa án. Văn phòng công chứng T yêu cầu xét xử vắng mặt.

Diễn biến tại phiên tòa: Công ty vẫn giữ nguyên yêu cầu hủy Hợp đồng thuê căn hộ nhà chung cư số 955, quyền số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2021 của Văn phòng công chứng T; Buộc ông Ng, bà Th trả lại tiền thuê nhà 30.000.000 đồng. Rút lại yêu cầu trả lãi 16.800.000 đồng và tiền thuê xe vận chuyển 2.500.000 đồng, tiền bốc vác 6.500.000 đồng.

Ông Ng, bà Th vắng mặt. Văn phòng công chứng T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự: Giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký tòa án cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự thực hiện đúng quy định tại 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 93, Điều 96, Điều 97, Điều 179, Điều 195, Điều 196 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Qua chứng cứ có trong hồ sơ vụ án chứng minh được giữa ông Ng, bà Th có ký Hợp đồng thuê căn hộ nhà chung cư và được công chứng, chứng thực đúng quy định. Công ty đã chuyển tiền thuê nhà cho ông Ng 30.000.000 đồng. Theo thỏa thuận tại Điều 5 ông Ng, bà Th phải ổn định cho Công ty sử dụng căn hộ trong thời gian thuê nhưng sau khi hợp đồng được ký kết ông Ng, bà Th không thực hiện đúng thỏa thuận tại Điều 5 hợp đồng gây thiệt hại cho Công ty nên Công ty khởi kiện yêu cầu ông Ng, bà Th trả lại 30.000.000 đồng tiền thuê nhà là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Việc Công ty rút một phần yêu cầu đối với tiền lãi 16.800.000 đồng và tiền thuê xe vận chuyển 2.500.000 đồng, tiền bốc vác 6.500.000 đồng là tự nguyện, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu được rút này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Công ty CP Kết nối B ký hợp đồng thuê căn hộ nhà chung cư với ông Ng, bà Th và đã chuyển cho ông bà 30.000.000 đồng tiền thuê. Khi thực hiện hợp đồng thuê xảy ra mâu thuẫn liên quan đến việc chỉnh sửa lại các cửa đi, cửa sổ phù hợp mục đích kinh doanh của Công ty cũng như chi phí phát sinh liên quan nên hợp đồng không thực hiện được. Theo yêu cầu khởi kiện, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng thuê nhà để giải quyết theo thẩm quyền quy định tại Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Ng, bà Th đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt mà không có lý do chính đáng, Văn phòng công chứng T có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành mở phiên tòa xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Công ty rút yêu cầu khởi kiện đối với tiền lãi 16.800.000 đồng, tiền thuê xe vận chuyển 2.500.000 đồng và tiền bốc vác 6.500.000 đồng là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội và vẫn thuộc phạm vi khởi kiện ban đầu trong vụ án này. Căn cứ Điều 5, Điều 188, Khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này.

[3] Căn hộ nhà chung cư là đối tượng cho thuê thuộc quyền sở hữu của ông Ng, bà Th. Ông bà cùng với Công ty ký hợp đồng cho thuê trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, được Văn phòng công chứng chứng thực đúng theo quy định tại các Điều 40, 41, 42 Luật Công chứng và Điều 472 Bộ luật Dân sự. Để thực hiện hợp đồng Công ty đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê 30.000.000 đồng qua số tài khoản của ông Ng mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam vào lúc 10 giờ ngày 05/5/2021 (Có xác nhận của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam quận Cái Răng, Bút lục 117) đúng theo quy định tại Điều 481 Bộ luật Dân sự do đó hợp đồng thuê căn hộ nhà chung cư này và số tiền đã chuyển cho ông Ng được xác định là chứng cứ trong vụ án này theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do ông Ng, bà Th luôn vắng mặt, không hợp tác cung cấp lời khai trong quá trình giải quyết vụ án xem như từ bỏ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự nên lời trình bày của Công ty và lời khai của ông S (thợ xây dựng) sẽ được vận dụng xem xét, đánh giá.

[4] Tuy việc sửa chữa không ghi nhận trong hợp đồng nhưng theo xác nhận của ông Trần Ngọc S ngày 05/7/2021 (thợ sửa căn nhà mà ông Ng thuê) được Văn phòng công chứng Hà Thanh Hải chứng thực chứng minh được giữa Công ty với ông Ng, bà Th có thỏa thuận chỉnh sửa, bố trí lại lối đi, cửa ra vào và điều này là thực tế hiển nhiên với bất kỳ Công ty nào đi thuê nhà (hay nói chung là thuê mặt bằng kinh doanh) với mục đích kinh doanh thì chắc chắn có thỏa thuận việc bố trí, thay đổi, sửa chữa một vài hạng mục phù hợp với ý tưởng của ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh. Căn cứ thỏa thuận tại Điều 5 hợp đồng thấy rằng ông Ng, bà Th đã nhận tiền thuê nhà nhưng không bảo đảm cho Công ty sử dụng ổn định căn hộ trong thời gian thuê là vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điều 476 Bộ luật Dân sự. Hợp đồng thuê không thực hiện được nên không có hiệu lực pháp luật, buộc phải hủy. Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 351 Bộ luật Dân sự ông Ng, bà Th phải trả lại cho Công ty 30.000.000 đồng tiền thuê nhà đã nhận. Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án ông Ng, bà Th vẫn vi phạm nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

[5] Ông Ng thuộc trường hợp người cao tuổi không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông vắng mặt, không có đơn đề nghị miễn nộp tạm ứng án phí, án phí nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự buộc ông Ng, bà Th phải chịu 1.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng. Công ty được nhận tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.470.000 đồng theo Biên lai thu số 0008712 ngày 21/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 5, Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 70, Điều 72, điểm c Khoản 1 Điều 92, Điều 147, Điều 188, Điều 227, Điều 228, Khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Khoản 1 Điều 351, 472, 476, 481 Bộ luật Dân sự;

Điều 40, 41, 42 Luật Công chứng;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty CP Kết nối B.

Buộc ông Phan Trọng Ng, bà Nguyễn Thị Cẩm Th phải trả cho Công ty CP Kết nối B 30.000.000 đồng. Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án ông Phan Trọng Ng, bà Nguyễn Thị Cẩm Th vẫn vi phạm nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi đối với số

tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện đối với tiền lãi 16.800.000 đồng, tiền thuê xe vận chuyển 2.500.000 đồng và tiền bốc vác 6.500.000 đồng.

Về án phí: Ông Phan Trọng Ng, bà Nguyễn Thị Cẩm Th phải chịu 1.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng. Công ty CP Kết nối B được nhận tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.470.000 đồng theo Biên lai thu số 0008712 ngày 21/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng.

Các đương sự được quyền cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương nơi cư trú.

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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKSND Tp. Cần Thơ;
- VKSND Q. Cái Răng;
- CCTHADS Q. Cái Răng;
- Lưu: Hồ sơ (TC: 12).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Nguyễn Minh Mẫn