

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẠC LIÊU
TỈNH BẠC LIÊU**

Bản án số: **19/2018/DS-ST**

Ngày 26-6-2018

V/v “*tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẠC LIÊU, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Việt Quỳnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Bà Dư Thị Út

2- Bà Khưu Liên Dung

Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kiều Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Tiểu My – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2018/TLST-DS ngày 02 tháng 01 năm 2018 về “*tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2018/QĐXX-ST ngày 15 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Anh **Đào Quốc H**, sinh năm 1986; địa chỉ: đường Y, khóm 2, phường 5, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Phạm Thị Hồng G**, sinh năm 1958; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: đường X, khóm 7, phường 5, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, chỗ ở hiện nay: đường Y, khóm 2, phường 5, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

* **Bị đơn:** Anh **Nguyễn Hoàng A**, sinh năm 1986; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp R, xã C, huyện P, tỉnh Cà Mau; chỗ ở: đường X, khóm 7, phường 5, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà **Phạm Thị Hồng G**, sinh năm 1958; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: đường X, khóm 7, phường 5, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, chỗ ở hiện nay: đường Y, khóm 2, phường 5, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- Ông **Đào Quốc M**, sinh năm 1955; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và chỗ ở: đường X, khóm 2, phường 5, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu

(*Anh H, bà G và ông M có mặt, anh Hoàng A vắng mặt tại phiên tòa*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* **Nguyên đơn anh Đào Quốc H trình bày:** Nguồn gốc căn nhà số xx (số cũ là xxx), đường X, khóm 7, phường 5, thành phố B là của cha mẹ anh là ông Đào Quốc M và bà Phạm Thị Hồng G đã làm thủ tục tặng cho anh vào ngày 09/01/2017 và anh

đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Do chưa có nhu cầu sử dụng nhà đất nên ngày 01/4/2017 anh ủy quyền cho mẹ anh là bà G thay mặt anh trực tiếp ký hợp đồng và nhận tiền thuê nhà. Ngày 05/4/2017, mẹ anh cho anh Nguyễn Hoàng A thuê lại căn nhà nêu trên, tại hợp đồng thuê nhà các bên thỏa thuận thời gian cho thuê nhà là 03 năm, giá thuê là 3.000.000 đồng/tháng; mục đích thuê để ở và mua bán; hình thức thanh toán cứ 06 tháng một lần anh Hoàng A có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà cho mẹ anh, số tiền này được trừ dần hàng tháng cho đến cuối tháng thứ 06 thì anh Hoàng A tiếp tục trả tiền thuê nhà cho 06 tháng tiếp theo, đồng thời anh Hoàng A phải đặt cọc 1.000.000 đồng tiền điện, nước để đảm bảo nghĩa vụ đóng tiền điện, nước trong trường hợp sau khi trả nhà anh Hoàng A còn nợ tiền điện nước thì số tiền trên sẽ được khấu trừ.

Sau khi ký hợp đồng mẹ anh đã nhận của anh Hoàng A 06 tháng tiền thuê nhà là 18.000.000 đồng và 1.000.000 đồng tiền đặt cọc điện nước và giao lại cho anh tổng cộng 19.000.000 đồng. Sau khi hết thời gian thuê của 06 tháng đầu, theo như thỏa thuận vào ngày 05/10/2017 anh Hoàng A phải trả tiền thuê nhà của 06 tháng tiếp theo với số tiền thuê nhà là 18.000.000 đồng nhưng anh Hoàng A không thực hiện, khi mẹ anh yêu cầu thì anh Hoàng A có viết cam kết với nội dung đến ngày 31/10/2017 anh Hoàng A sẽ trả tiền thuê nhà nếu không trả thì mẹ anh có quyền cắt hợp đồng vô điều kiện. Tuy nhiên, hết thời gian đã cam kết anh Hoàng A vẫn không trả tiền thuê nhà như cam kết nên mẹ anh đã yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng anh Hoàng A vẫn không trả tiền thuê nhà cho anh.

Nay, anh H yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng thuê nhà ngày 05/4/2017 đã ký kết giữa mẹ anh và anh Hoàng A, buộc anh Hoàng A phải giao trả nhà đã thuê và trả tiền thuê nhà cho anh số tiền mỗi tháng 3.000.000 đồng tính từ ngày 06/10/2017 cho đến khi anh nhận lại căn nhà.

**Bị đơn anh Nguyễn Hoàng A đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng, không có lời khai tại Tòa án.*

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hồng G trình bày:* Thống nhất với toàn bộ lời trình bày của anh H về nguồn gốc căn nhà cũng như việc ký kết hợp đồng và nội dung thỏa thuận tại hợp đồng cho thuê nhà giữa bà với anh Hoàng A. Do anh H đi làm thường xuyên vắng nhà nên ủy quyền cho bà đứng ra ký hợp đồng cho thuê, nhận tiền thuê nhà cho anh Hoàng A. Quá trình thực hiện hợp đồng anh Hoàng A không trả tiền thuê nhà theo thỏa thuận mặc dù bà đã nhiều lần yêu cầu anh Hoàng A thực hiện đúng hợp đồng nhưng anh Hoàng A ngang ngược, bất chấp pháp luật không trả tiền thuê nhà mà chiếm căn nhà sử dụng. Nay, bà G yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Hoàng A phải giao trả căn nhà và tiền thuê nhà còn nợ cho anh H theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng đã ký kết.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Quốc M trình bày:* Thống nhất với toàn bộ lời trình bày của anh H và bà G về nguồn gốc căn nhà đã cho anh Hoàng A thuê. Khi ký kết hợp đồng tặng cho nhà đất do căn nhà chưa được cấp quyền sở hữu nhà nên ông bà chỉ làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà không có tài sản gắn liền tuy nhiên ý chí của ông và bà G thống nhất cho anh H toàn bộ căn nhà và phần đất nêu trên, anh H cũng đã được chuyển tên quyền sử dụng đất. Việc anh H ủy quyền cho bà G cho thuê lại căn nhà trên ông cũng đồng ý và không

có ý kiến gì. Nay, anh Hoàng A không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền thuê nhà nên ông yêu cầu Tòa án buộc anh Hoàng A phải trả nhà và tiền thuê nhà cho anh H theo đúng thỏa thuận, ngoài ra ông không yêu cầu hay ý kiến trình bày gì khác.

Tại phiên tòa:

*Nguyên đơn anh Đào Quốc H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hồng G và ông Đào Quốc M giữ nguyên ý kiến trình bày, không yêu cầu gì khác.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu có quan điểm:

- *Về thủ tục tố tụng:* Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu thụ lý giải quyết vụ án và xác định người tham gia tố tụng đúng theo quy định pháp luật. Việc thu thập chứng cứ, lấy lời khai, của đương sự, việc cấp tổng đạt các giấy tờ cho Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

- *Về nội dung vụ án:* Hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa bà Phạm Thị Hồng G (theo sự ủy quyền của anh Đào Quốc H) với anh Nguyễn Hoàng A về hình thức và nội dung đúng theo quy định tại các Điều 121 và 122 Luật nhà ở, khi ký kết hợp đồng các bên không thỏa thuận thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, do đó ngày 05/4/2017 hợp đồng thuê nhà phát sinh hiệu lực. Do trong quá trình thực hiện hợp đồng anh Hoàng A không thanh toán tiền thuê nhà cho bên cho thuê vi phạm nghĩa vụ của bên thuê nhà theo quy định tại khoản 1 Điều 481 Bộ luật dân sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đào Quốc H hủy bỏ hợp đồng thuê nhà ký kết giữa bà Phạm Thị Hồng G và anh Nguyễn Hoàng A được xác lập vào ngày 05/4/2017, buộc anh Hoàng A phải giao trả toàn bộ căn nhà đã thuê bao gồm cả cửa kính và cửa sắt cuốn anh Hoàng A là người lắp đặt đồng thời trả số tiền thuê nhà tính từ ngày 06/10/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm 26/6/2018 là 26.000.000 đồng cho chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà là anh Đào Quốc H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Anh Đào Quốc H khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thuê căn nhà số xx, đường X, khóm 7, phường 5, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu với anh Nguyễn Hoàng A; đồng thời khi Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án bị đơn cư trú tại thành phố B, tỉnh Bạc Liêu nên Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 và khoản 3 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về việc đưa người tham gia tố tụng khác ra khỏi vụ án:* Ngày 22/01/2018 bị đơn có văn bản yêu cầu Luật sư Dương Long Hưởng làm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn. Căn cứ vào các thủ tục nộp kèm theo đơn yêu cầu của bị đơn do

Luật sư Dương Long Hưởng nộp trực tiếp tại Tòa án phù hợp theo đúng quy định nên vào ngày 23/01/2018 Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án chấp nhận và đưa ông Dương Long Hưởng – Luật sư thuộc Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Minh Quốc tham gia tố tụng với tư cách là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn. Đến ngày 06/6/2018 Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Minh Quốc có văn bản số 02/2018 gửi đến Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, nội dung thông báo việc chấm dứt hợp đồng với bị đơn, thông báo việc Luật sư Hưởng không tham gia tố tụng với tư cách người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn do phía bị đơn không thanh toán phí dịch vụ theo đúng thỏa thuận. Xét đề nghị của Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Minh Quốc là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đưa Luật sư Dương Long Hưởng ra khỏi vụ án với tư cách là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

[3] *Về việc giải quyết vắng mặt bị đơn:* Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật, bị đơn đã triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

[4] *Về nội dung tranh chấp:*

*Xét yêu cầu khởi kiện của anh Đào Quốc H yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ký kết giữa bà Phạm Thị Hồng G và anh Nguyễn Hoàng A được xác lập vào ngày 05/4/2017, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc căn nhà cho thuê: Căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại số xx, đường X, khóm 7, phường 5, thành phố B có nguồn gốc là của ông Đào Quốc M và bà Phạm Thị Hồng G, đến ngày 09/01/2017 ông M và bà G thống nhất tặng cho anh Đào Quốc H, do căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận sở hữu nên anh H chỉ được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/3/2017. Mặc dù, anh H chưa được cấp giấy chứng nhận sở hữu căn nhà nhưng sự việc này được sự thống nhất của ông M, bà G và anh H nên có đủ căn cứ xác định căn nhà cho thuê là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của anh H.

Xét hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa bà Phạm Thị Hồng G và anh Nguyễn Hoàng A được xác lập vào ngày 05/4/2017: Do công việc thường xuyên vắng nhà nên ngày 01/4/2017 anh H đã ủy quyền cho bà G trực tiếp cho thuê và nhận tiền thuê nhà, đến ngày 05/4/2017 thực hiện theo sự ủy quyền của anh H bà G đứng ra ký kết hợp đồng thuê nhà với anh Nguyễn Hoàng A để cho anh A thuê căn nhà trên, việc bà G đại diện anh H ký kết hợp đồng thuê nhà với anh Hoàng A là đúng quy định pháp luật.

Mặc dù, trong suốt quá trình thụ lý giải quyết vụ án bị đơn anh Hoàng A vắng mặt không có lời khai tại Tòa án, tuy nhiên căn cứ vào tờ hợp đồng thuê nhà đã được ký kết cũng như các biên bản hòa giải tranh chấp hợp đồng thuê nhà giữa bà G và anh Hoàng A vào ngày 06/11/2017 tại trụ sở khóm 7, phường 5 thành phố B và ngày 04/12/2017 tại Ủy Ban nhân dân phường 5, thành phố B được các bên đương sự đều thống nhất thừa nhận, do đó có đủ cơ sở xác định giữa anh Hoàng A và bà G có ký kết hợp đồng thuê căn nhà số xx, đường X, khóm 7, phường 5, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu là có xảy ra trên thực tế.

Xét về nội dung, hình thức của hợp đồng: Hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa bà G và anh H có nội dung, hình thức đúng theo quy định tại các Điều 121 và 122 Luật nhà ở, khi ký kết hợp đồng các bên không thỏa thuận thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng nên hợp đồng thuê nhà nêu trên có hiệu lực kể từ thời điểm ký kết là ngày 05/4/2017.

Xét về quá trình thực hiện hợp đồng: Căn cứ vào nội dung thỏa thuận tại hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa bà G và anh Hoàng A vào ngày 05/4/2017 thể hiện thời hạn cho thuê nhà 03 năm với mục đích ở và mua bán; giá thuê 3.000.000 đồng/tháng; hình thức thanh toán cứ 06 tháng một lần bên thuê có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà cho bên cho thuê, số tiền này được trừ dần hàng tháng cho đến cuối tháng thứ 06 thì bên thuê tiếp tục trả tiền thuê nhà 06 tháng tiếp theo cho bên cho thuê. Ngay khi ký hợp đồng thuê nhà anh Hoàng A đã thanh toán cho bà G 06 tháng tiền thuê nhà (từ ngày 05/4/2017 đến 05/10/2017) với số tiền 18.000.000 đồng, anh H thống nhất đã nhận số tiền này và anh Hoàng A đã chính thức chuyển vào căn nhà thuê mở cửa hàng kinh doanh mua bán thuốc tây và ở liên tục trong suốt quá trình thuê nhà. Tuy nhiên, khi hết 06 tháng đầu đến hạn phải thanh toán tiền thuê nhà của 06 tháng tiếp theo bắt đầu kể từ ngày 06/10/2017 anh Hoàng A không trả tiền thuê nhà theo thỏa thuận, bà G nhiều lần yêu cầu anh Hoàng A phải trả tiền thuê nhà nhưng anh Hoàng A vẫn không thực hiện, sự việc này thể hiện tại các biên bản ở Ban nhân dân khóm 7, phường 5 và Ủy ban nhân dân phường 5, thành phố B. Cụ thể: Tại tờ “Kam kết” ngày 21/10/2017, bị đơn xác định vào ngày 31/10/2017 sẽ thanh toán tiền nhà đúng như thỏa thuận, nếu không thực hiện đúng như cam kết bà G có quyền kết thúc hợp đồng thuê nhà vô điều kiện, tuy nhiên đến thời hạn trên anh Hoàng A đã không thực hiện nên bà G yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết. Tại biên bản hòa giải ngày 06/11/2017 tại trụ sở khóm 7, phường 5, thành phố B anh Hoàng A xác định do điều kiện mua bán mới mở nên việc trả tiền thuê nhà còn chậm, cam kết đến ngày 25/9/2017(AL) sẽ trả 18.000.000 đồng cho bà G đồng thời thống nhất đến ngày 05/4/2018 nếu anh Hoàng A không trả tiền thuê nhà thì bà G sẽ chấm dứt hợp đồng với anh Hoàng A nhưng anh Hoàng A vẫn không thực hiện. Đến ngày 04/12/2017, trong buổi hòa giải tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường 5, thành phố B anh Hoàng A xác định không vi phạm hợp đồng vì trong hợp đồng không ấn định thời gian cụ thể phải thanh toán tiền thuê nhà trong 06 tháng tiếp theo, nếu bà G muốn hủy hợp đồng phải hỗ trợ cho anh một số tiền thì anh mới đồng ý chấm dứt hợp đồng và giao trả lại căn nhà đã thuê.

Xét thấy, việc anh Hoàng A đã nhiều lần cam kết trả tiền thuê nhà cho bà G nhưng vẫn không thực hiện, sau đó lại cho rằng không vi phạm hợp đồng vì trong hợp đồng không ấn định thời gian cụ thể phải thanh toán tiền thuê nhà trong 06 tháng tiếp theo là không có cơ sở bởi lẽ về hình thức thanh toán tại hợp đồng thuê nhà tại điều 3 các bên có thỏa thuận: “...cho đến cuối tháng thứ 06 thì bên thuê tiếp tục trả tiền thuê nhà 06 tháng tiếp theo cho bên cho thuê”, với sự thỏa thuận trên được hiểu ngày ký hợp đồng là ngày 05/4/2017 thì ngày cuối của tháng thứ 06 là ngày 05/10/2017 thì anh Hoàng A phải thanh toán tiền thuê nhà, việc anh Hoàng A không trả tiền thuê nhà cho bên cho thuê là vi phạm nghĩa vụ của bên thuê nhà theo quy

định tại khoản 1 Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015: “*Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận*”.

Mặt khác, tại biên bản hòa giải ngày 06/11/2017 tại trụ sở khóm 7, phường 5 thành phố B anh Hoàng A và bà G thống nhất đến ngày 05/4/2018 anh Hoàng A không trả tiền thuê nhà thì bên cho thuê sẽ chấm dứt hợp đồng với bên thuê, tuy nhiên anh Hoàng A cũng không thực hiện theo thỏa thuận. Do đó, việc anh H yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thuê nhà với anh Hoàng A là có căn cứ đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 424 Bộ luật dân sự năm 2015: “*Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ mà bên có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trong một thời hạn hợp lý nhưng bên có nghĩa vụ không thực hiện thì bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng*”.

Từ nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn anh Đào Quốc H về việc hủy bỏ hợp đồng thuê nhà được xác lập vào ngày 05/4/2017 giữa bà Phạm Thị Hồng G và anh Nguyễn Hoàng A.

*Xét yêu cầu khởi kiện của anh H buộc anh Hoàng A trả tiền thuê nhà từ ngày 06/10/2017 đến khi anh Hoàng A giao trả lại căn nhà số tiền 3.000.000 đồng/tháng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, vào ngày 08/3/2018 Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với căn nhà cho thuê nhưng tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ căn nhà bị khóa cửa từ bên ngoài nên Tòa án không thể tiến hành xem xét hiện trạng bên trong căn nhà. Theo bà G xác định đối với 01 cửa kính 02 cánh, 01 cửa sắt cuốn và 01 máy điều hòa gắn liền mặt trước căn nhà là do anh Hoàng A tự bỏ chi phí sửa chữa, phía bên trong căn nhà từ khi bà G cho anh Hoàng A thuê nhà đến nay bà G đã giao chìa khóa cửa nhà cho anh Hoàng A trực tiếp quản lý sử dụng, nay do căn nhà bị khóa cửa bà G không thể xác định được hiện trạng bên trong có thay đổi gì hay không. Tại buổi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ông Huỳnh Văn Đ, phó Ban nhân dân khóm 7, phường 5 xác định nhà thuốc Tây Anh Lực trước ngày 20/01/2018 vẫn hoạt động mua bán bình thường và anh Hoàng A vẫn ở tại căn nhà này, sau đó căn nhà bị khóa trái cửa bên ngoài cho đến nay, anh Hoàng A đi đâu làm gì chính quyền địa phương không biết.

Xét thấy căn cứ theo quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng: Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng. Thực tế, sau khi ký kết hợp đồng anh Hoàng A đã trả cho bà G 06 tháng đầu tiền thuê nhà như thỏa thuận với số tiền 18.000.000 đồng và đã ở hết thời hạn trên. Đến hạn phải trả tiền thuê cho 06 tháng tiếp theo anh Hoàng A đã không thanh toán mặc dù vẫn ở và kinh doanh tại căn nhà thuê cho đến trước ngày 20/01/2018 thì khóa cửa bên ngoài, khi đi không thông báo gì với bên cho thuê nhà do vậy mặc dù anh Hoàng A không còn ở tại căn nhà đã thuê từ sau ngày 20/01/2018 nhưng căn nhà cho thuê vẫn chưa được giao trả lại cho bên cho thuê nhà. Do đó, anh Hoàng A phải có nghĩa vụ giao trả lại căn nhà đã thuê cho anh H đồng thời thanh toán tiền thuê nhà cho anh H với số tiền 3.000.000 đồng/tháng theo giá cho thuê mà các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng là hoàn toàn phù hợp. Cụ thể: Anh Hoàng A có trách nhiệm trả cho anh H số tiền thuê nhà tính từ ngày

06/10/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 26/6/2018 là: 3.000.000 đồng/tháng x 8 tháng 20 ngày = 26.000.000 đồng.

Tại phiên tòa anh H xác định trước đây anh không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản anh Hoàng A đã lắp đặt, gắn liền với căn nhà cho thuê cụ thể là: 01 cửa kính 02 cánh, 01 cửa sắt cuốn và 01 máy điều hòa và số tiền 1.000.000 đồng đặt cọc điện nước, nhưng tại phiên tòa hôm nay anh đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết các tài sản này theo sự thỏa thuận giữa bà G và anh Hoàng A trong hợp đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, do yêu cầu của anh H về việc hủy bỏ hợp đồng thuê nhà đã ký kết giữa các bên được chấp nhận nên cần phải xem xét giải quyết cả hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng. Do đó, cần phải xem xét giải quyết các tài sản nêu trên mới giải quyết được toàn bộ nội dung vụ án.

+ Đối với 01 cửa kính 02 cánh, 01 cửa sắt cuốn và 01 máy điều hòa anh Hoàng A bỏ ra chi phí lắp đặt: Việc hủy bỏ hợp đồng xuất phát lỗi hoàn toàn từ phía anh Hoàng A do vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà, căn cứ vào sự thỏa thuận của bà G và anh Hoàng A tại hợp đồng thuê nhà thể hiện: *“khi tiếp quản nhà bên thuê có sửa chữa, chỉnh trang nhà cửa gì thêm thì khi không còn thuê nữa thì phải để lại nguyên trạng, không được tháo dỡ hoặc đòi hỏi từ bên cho thuê”*, do vậy cần buộc anh Hoàng A giao trả toàn bộ căn nhà cho anh H bao gồm tài sản anh Hoàng A bỏ ra chi phí lắp đặt là hoàn toàn phù hợp.

+ Đối với số tiền 1.000.000 đồng anh Hoàng A đã đặt cọc tiền điện nước: Tại hợp đồng thuê nhà có thể hiện nếu trong quá trình bên thuê tự ý hủy hợp đồng tiền bạc còn lại coi như mất, do anh Hoàng A không trả tiền thuê nhà và tự ý đóng cửa nhà, chưa thanh toán chi phí điện nước nên anh H không phải hoàn trả cho anh Hoàng A khoản tiền này là phù hợp.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 200.000 đồng anh Hoàng A phải chịu. Anh H đã nộp tạm ứng số tiền 200.000 đồng đã chi hết nên anh Hoàng A phải hoàn trả lại cho anh H 200.000 đồng.

[6] Về án phí: Theo khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định: *“Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận”*. Do toàn bộ yêu cầu của anh H được chấp nhận nên anh Hoàng A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự có giá ngạch là 1.300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 và khoản 3 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 121 và 122 Luật nhà ở;

- Khoản 1 Điều 424; khoản 1 và khoản 2 Điều 427 và khoản 1 Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đào Quốc H đối với anh Nguyễn Hoàng A.

2. Tuyên bố hủy bỏ “*Hợp đồng thuê nhà*” xác lập ngày 05/4/2017 giữa bà Phạm Thị Hồng G và anh Nguyễn Hoàng A.

- Buộc anh Nguyễn Hoàng A phải trả cho anh Đào Quốc H toàn bộ căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 61,6m², thuộc thửa đất số 356, tờ bản đồ số 20 tọa tại số xx (số cũ là xxx), đường X, khóm 7, phường 5, thành phố Bạc Liêu, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 248572 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 06/3/2017 cho anh Đào Quốc H đứng tên quyền sử dụng đất.

- Buộc anh Nguyễn Hoàng A phải trả cho anh Đào Quốc H số tiền thuê nhà tính từ ngày 06/10/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 26/6/2018 là 26.000.000 đồng (hai mươi sáu triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền trên đây, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Anh Nguyễn Hoàng A phải chịu 200.000 đồng. Anh Đào Quốc H dự nộp tạm ứng số tiền 200.000 đồng đã chi hết. Buộc anh Nguyễn Hoàng A phải trả lại cho anh Đào Quốc H 200.000 đồng.

4/. Về án phí: Anh Nguyễn Hoàng A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và 1.300.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch.

5/. 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.

Án xử sơ thẩm công khai nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày tổng đạt hợp lệ bản án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND thành Tp. Bạc Liêu;
- CCTHADS Tp. Bạc Liêu;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Việt Quỳnh