

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 55/2020/DS-ST

Ngày: 18 - 8 - 2020

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 BIÊN HÒA – TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Văn Chánh.

2. Bà Trương Thị Thìn

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân TP Biên Hòa tham gia phiên tòa: Bà Mai Văn Thông – Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 8 N 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 340/2019/TLST-DS ngày 10 tháng 5 N 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58/2020/QĐXX-ST ngày 16 tháng 6 N 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 654/2020/QĐST-DS ngày ngày 07 tháng 7 N 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 735/2020/QĐST-DS ngày ngày 28 tháng 7 N 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh N 1975

Địa chỉ: Số 16/4C, khu phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Bà Đặng Thị Hồng N, sinh N 1988

Địa chỉ: Số 7F, tổ 6, khu phố 10, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền bà Đào Thị Phương Dung, sinh N 1989 (Theo văn bản ủy quyền ngày 21/5/2020).

Địa chỉ: D27, khu phố 1, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Thúy D, sinh N 1979

Địa chỉ: Số 16/4C, khu phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2/ Ông Đặng Văn N, sinh N 1957

3/ Bà Hoàng Thị N1, sinh N 1941

4/ Bà Vũ Thị Dung, sinh N 1980

5/ Cháu Đặng Văn D1, sinh N 2017

6/ Cháu Đặng Văn B, sinh N 2010

Cùng trú tại: Số D16, khu dân cư An Hòa, phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

(Ông T, ông N có mặt, chị N, chị Phương Dung, bà N1, chị Dung, cháu D1, cháu B vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Nguyễn Ngọc T trình bày:

Ngày 30/11/2017, giữa anh với chị Đặng Hồng N có ký hợp đồng thuê nhà ở và quyền sử dụng đất tại số nhà D16, khu dân cư An Hòa, phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, căn nhà được xây dựng trên thửa đất số 421, tờ bản đồ số 12, phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Giá cho thuê là 15.000.000đồng/tháng; phương thức thanh toán: trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản, trả vào ngày mùng 05 hàng tháng (ngày dương lịch); thời hạn thuê 01 N (từ ngày 30/11/2017 đến ngày 30/11/2018). Tuy nhiên từ ngày hết hạn hợp đồng chị N không trả lại nhà, đất và thanh toán tiền thuê nhà mặc dù anh đã nhiều lần yêu cầu.

Nay anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký ngày 30/11/2017 do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Giao trả căn nhà và quyền sử dụng đất đã thuê theo hợp đồng ký kết hai bên ngày 30/11/2017 và trả tiền thuê nhà trong 16 tháng, tính từ ngày 30/11/2017 đến ngày 30/3/2019 là: 240.000.000đồng.

Về chi phí tố tụng: Anh đồng ý chi trả.

Về án phí: Giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn chị Đặng Hồng N trình bày:

Ngày 30/11/2017, giữa chị và anh Nguyễn Ngọc T có ký nhận hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 421, tờ bản đồ số 12, phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Giá thuê 15.000.000đồng/tháng; thời hạn thuê là 01 N, đến hết tháng 30/11/2018 thì chị phải trả nhà và quyền sử dụng đất cho anh T. Quá trình thuê nhà chị chưa thanh toán cho anh T khoản tiền nào.

Nay anh T khởi kiện yêu cầu chị chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đất đồng thời trả lại nhà và quyền sử dụng đất và thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà, đất từ ngày

30/11/2017 cho đến 30/3/2019 số tiền 240.000.000đồng thì chị đồng ý.

Về án phí, chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thúy D trình bày:** Chị thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chồng chị là anh Nguyễn Ngọc T, yêu cầu bà Đặng Hồng N chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký ngày 30/11/2017, giao trả căn nhà và quyền sử dụng đất đã thuê theo hợp đồng ký kết hai bên ngày 30/11/2017 và trả tiền thuê nhà trong 16 tháng, tính từ ngày 30/11/2017 đến ngày 30/3/2019 là: 240.000.000đồng. Chị không yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn N trình bày:**

N 2016, giữa ông với chị Đặng Hồng N và anh Nguyễn Thanh Hải có giao dịch bằng miệng với nhau để mua căn nhà và đất tại số nhà D16, khu dân cư An Hòa, phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với giá 2.000.000.000đồng. Ông đã thanh toán cho chị N, anh Hải số tiền 1.964.000.000đồng. Ông đã nhiều lần đôn đốc chị N, anh Hải làm thủ tục sang tên nhưng chị N và anh Hải không làm. N 2017 ông yêu cầu chị N, anh Hải trả lại cho ông số tiền trên thì chị N, anh Hải mới trả cho ông được số tiền 900.000.000đồng. Chị N và anh Hải có viết giấy cam kết là khi nào chị N và anh Hải thanh toán cho ông số tiền còn lại 1.064.000.000đồng thì ông giao trả căn nhà trên cho chị N, anh Hải. Hiện nay ông cùng vợ con và mẹ vợ ông đang sinh sống trên nhà và đất trên.

Nay ông T khởi kiện buộc chị Nguyễn Hồng N chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đất đồng thời trả lại nhà và quyền sử dụng đất và thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà, đất ký ngày 30/11/2017 thì ông không có ý kiến gì, ông không yêu cầu độc lập. Nếu sau này giữa ông và bà N có tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện bà N bằng một vụ kiện khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hoàng Thị N1, chị Vũ Thị Dung, cháu Đặng Văn D1 và cháu Đặng Văn B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Ngọc T khởi kiện yêu cầu bà Đặng Hồng N chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký ngày 30/11/2017. Giao trả căn nhà và quyền sử dụng đất đã thuê theo hợp đồng ký kết hai bên ngày 30/11/2017 và trả tiền thuê nhà trong 16 tháng, tính từ ngày 30/11/2017 đến ngày 30/3/2019 là: 240.000.000đồng là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sống trên căn nhà

D16, khu dân cư An Hòa, phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giao trả nhà, đất cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Anh Nguyễn Ngọc T khởi kiện yêu cầu chị Đặng Hồng N chấm dứt hợp đồng thuê nhà, trả lại nhà, đất và thanh toán toàn bộ số tiền thuê theo hợp đồng thuê nhà ký ngày 30/11/2017. Như vậy, quan hệ pháp luật là: “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ Luật tố tụng dân sự N 2015, tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

[1.2] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà Hoàng Thị N1, chị Vũ Thị Dung, cháu Đặng Văn D1 và cháu Đặng Văn B đầy đủ, tuy nhiên bà N1, chị Dung, cháu D1 và cháu B vắng mặt không có lý do chính đáng, nên Tòa án xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chị Đào Thị Phương Dung là đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thúy D có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Tòa án xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

[2.1] Ngày 30/11/2017, anh Nguyễn Ngọc T và chị Đặng Hồng N có ký kết hợp đồng thuê căn nhà số D16, khu dân cư An Hòa, phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Giá cho thuê là 15.000.000đồng/tháng; phương thức thanh toán: trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản, trả vào ngày mùng 05 hàng tháng (ngày dương lịch); thời hạn thuê 01 N (từ ngày 30/11/2017 đến ngày 30/11/2018). Thời hạn hợp đồng đã hết, anh T nhiều lần yêu cầu chị N trả nhà và thanh toán tiền thuê nhà nhưng chị N không trả nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đất đồng thời trả lại nhà và quyền sử dụng đất và thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà là 240.000.000đồng. Căn cứ vào hợp đồng thuê nhà ngày 30/11/2017, giữa anh Nguyễn Ngọc T và chị Đặng Hồng N, khi hai bên ký kết là hoàn toàn tự nguyện.

[2.2] Về thời hạn thuê nhà: Anh T trình bày đồng thời xuất trình bản chính hợp đồng thuê nhà, thể hiện thời hạn thuê là 01 N, từ ngày 30/11/2017 đến ngày 30/11/2018. Chị N cũng thừa nhận nội dung như anh T trình bày.

[2.3] Về nghĩa vụ thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà: Anh T đã nhiều lần thông báo bằng miệng yêu cầu chị N chấm dứt hợp đồng thuê nhà, trả lại nhà và thanh toán tiền thuê nhà nhưng chị N không thực hiện việc này chị N cũng thừa nhận

là hiện còn nợ toàn bộ số tiền thuê nhà của anh T.

[2.4] Căn cứ vào “Hợp đồng thuê nhà ở” ngày 30/11/2017 và sự thừa nhận của các bên đủ cơ sở xác định nguyên đơn anh T sau khi ký kết hợp đồng thuê nhà đã giao căn nhà số D16, khu dân cư An Hòa, phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cho chị N thuê, thỏa thuận này phù hợp với quy định tại Điều 116 và Điều 385 của Bộ luật dân sự N 2015, nên đây là giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật. Trong đơn khởi kiện cũng như trong các lời khai, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đồng thời trả lại nhà và quyền sử dụng đất và thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà là 240.000.000đồng. Bị đơn chị Đặng Hồng N trong quá trình giải quyết vụ án đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự: “Một bên thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, ... mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”.

[2.5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Ngọc T, buộc chị Đặng Hồng N chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đất đồng thời trả lại nhà và quyền sử dụng đất và thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà là 240.000.000đồng.

[2.6] Đối với căn nhà chị N thuê của anh T hiện nay ông Đặng Văn N cùng vợ con và mẹ vợ đang trực tiếp sinh sống trong căn nhà này. Ông N trình bày căn nhà số D16, khu dân cư An Hòa, phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giữa ông và bà N chưa giải quyết được với nhưng ông không yêu cầu độc lập trong vụ án này. Nếu sau này giữa ông và bà N có xảy ra tranh chấp ông sẽ khởi kiện bà N bằng một vụ kiện khác, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm anh T đóng 2.000.000đồng. Anh T không yêu cầu chị N thanh toán lại số tiền này.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của anh Nguyễn Ngọc T được chấp nhận nên anh Nguyễn Ngọc T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chị Đặng Hồng N phải chịu 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa:

- Buộc chị Đặng Hồng N có trách nhiệm trả nhà, đất tại số D16, khu dân cư An Hòa, phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và thanh toán số tiền thuê nhà là 240.000.000đồng cho anh Nguyễn Ngọc T là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

- Buộc những người đang sinh sống trên căn nhà D16, khu dân cư An Hòa, phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giao trả nhà, đất cho ông Nguyễn Ngọc T là không có căn cứ; bởi quá trình giải quyết vụ án anh T chỉ yêu cầu

Tòa án buộc chị N phải trả nhà, đất và thanh toán tiền thuê nhà, không yêu cầu Tòa án buộc những người trên phải trả lại nhà, đất trên, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đối với nội dung này.

Vì các lý trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự N 2015;

- Điều 422, khoản 2 Điều 468, Điều 472, 481, Điều 482 của Bộ luật Dân sự 2015.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Ngọc T đối với chị Đặng Hồng N về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà lập ngày 30/11/2017, giữa anh Nguyễn Ngọc T với chị Đặng Hồng N đối với căn nhà số D16, khu dân cư An Hòa, phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thuộc thửa đất số 421, tờ bản đồ số 12, phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Buộc chị Đặng Hồng N giao trả căn nhà D16, khu dân cư An Hòa, phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cho anh Nguyễn Ngọc T.

- Buộc chị Đặng Hồng N phải thanh toán cho anh Nguyễn Ngọc T tiền thuê nhà từ ngày 30/11/2017 đến tháng 3/2019 là 240.000.000đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thanh toán các khoản tiền nêu trên thì phải trả tiền lãi cho người được thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự N 2015.

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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Anh T chịu 2.000.000đồng phí xem xét thẩm định tại chỗ (anh T đã thanh toán xong).

2. Về án phí:

- Chị Đặng Hồng N phải chịu 12.000.000đồng (Mười hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Nguyễn Ngọc T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.000.000đồng (Sáu triệu đồng), theo biên lai thu số 0004815 ngày 25/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3. Các đương có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự (2);
- VKSND TP Biên Hòa (2);
- THADS TP Biên Hòa (1);
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (1).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Hải