

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 636/2018/DS-ST

Ngày: 09/11/2018

V/v Tranh chấp Hợp đồng dân sự -
thuê nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thái Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trịnh Thị Phương Châm

Ông Trần Quang Mẫn

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Phan Duy Thịnh, Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Tăng Tố Thu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2016/TLST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2016 về tranh chấp "Hợp đồng dân sự - thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 5019/2018/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 5370/2018/QĐST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà A; trú tại: đường M, phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn: Ông B; trú tại: đường Q, phường R, Quận P, Thành Phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng 015577 Quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2017) (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông C Luật sư Công ty Luật TNHH D; thuộc đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: Bà E; trú tại: đường S, phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản khai Nguyên đơn - Bà A do Ông B người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 11/5/2015, bà A có ký Hợp đồng thuê tầng trệt căn nhà đường S, phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh của bà E để kinh doanh quán cà phê; thời hạn thuê là 03 năm kể từ ngày hợp đồng được công chứng; giá thuê 15.000.000 đồng/tháng thanh toán ba tháng một lần vào ngày 05 dương lịch; bà A đã đặt cọc cho bà E 03 tháng tiền thuê nhà là 45.000.000 đồng vào ngày 05/5/2015. Bà E đã giao nhà cho bà A và ngày 11/5/2015 bà A đã thanh toán tiền thuê nhà tháng 5, tháng 6, và tháng 7/2015 cho bà E là 45.000.000 đồng.

Ngày 23/5/2015, bà E dẫn người đến nơi bà A đang kinh doanh để xem nhà; sau đó bà E khóa cửa không cho bà A kinh doanh, không trả lại tiền đặt cọc, tiền bồi thường do đòi nhà trước thời hạn và tiền thuê nhà tháng 5, tháng 6 và tháng 7/2015 cho bà A. Do đó; bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng thuê nhà; buộc bà E trả lại cho bà A tiền cọc 45.000.000 đồng; bồi thường 90.000.000 đồng do bà E đòi nhà trước thời hạn hết hợp đồng; tiền thuê nhà tháng 5, tháng 6 và tháng 7/2015 trừ đi 15 ngày bà A đã kinh doanh còn lại 37.500.000 đồng; bồi thường thiệt hại thực tế (tiền mua sắm đồ dùng để kinh doanh, tiền trang trí quán cà phê, thu nhập trong thời gian quán bị đóng cửa...) là 50.000.000 đồng; tổng cộng là 222.500.000 đồng.

Ngày 15/11/2017 bà A có đơn rút yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại thực tế là 50.000.000 đồng.

Vụ án không tiến hành hòa giải được do bị đơn là Bà E đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt.

Tại phiên Tòa:

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà và đòi bồi thường thiệt hại thực tế là 50.000.000 đồng; yêu cầu bà E trả cho bà A tiền đặt cọc 45.000.000 đồng; tiền bồi thường do lấy lại nhà trước thời hạn hết hợp đồng là 90.000.000 đồng; tiền thuê nhà tháng 5, tháng 6 và tháng 7/2015 còn lại là 37.500.000 đồng.

Bà E đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa.

Nhận thấy Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự

năm 2015. Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng;

Nguyên đơn, người đại diện đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đối với bị đơn theo xác minh của Công an phường Phạm ngũ Lão, Quận 1 thì bà E thực tế có thường trú tại địa chỉ trên nhưng trong suốt quá trình tố tụng bà E luôn cố tình vắng mặt không nộp văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhiều lần.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, các điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà, xét thấy có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Buộc bà Trà E phải trả lại cho bà A tiền cọc là 45.000.000 đồng; bồi thường do hành vi chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là 90.000.000 đồng; trả lại 03 tháng tiền thuê nhà đã thanh toán trước, sau khi trừ đi 15 ngày bà A đã kinh doanh thì bà E còn phải thanh toán lại là 37.500.000 đồng. Đình chỉ yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại thực tế là 50.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bà A có đơn khởi kiện tranh chấp Hợp đồng dân sự - thuê nhà với bà E cư trú tại Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Bị đơn - bà E đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt tại phiên tòa; căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Tòa án tiến hành xét xử vắng bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét, yêu cầu của bà A đòi bà E trả lại tiền đặt cọc thuê nhà là 45.000.000 đồng; Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thời điểm bà A và bà E ký hợp đồng thuê nhà, Luật nhà ở năm 2005 và Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực pháp luật; do đó, tranh chấp giữa bà A và bà E sẽ được áp dụng các quy định của Luật nhà ở năm 2005 và Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết.

Căn cứ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trung tâm theo số công chứng 005561 ngày 05 và 11/5/2015; xét thấy, có cơ sở xác định bà E có ký hợp đồng cho bà

A thuê tầng trệt căn nhà đường S, phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký giữa bà Vân A và bà E có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại khoản 2 và 3 Điều 93 Luật nhà ở nên có hiệu lực pháp luật.

Tại khoản 3 Điều 4 của Hợp đồng hai bên thỏa thuận bên thuê nhà đặt cọc 03 tháng tiền thuê là 45.000.000 đồng, số tiền này bên cho thuê nhà hoàn trả ngay sau khi kết thúc việc thuê nhà. Bà A có xuất trình giấy biên nhận cọc ngày 05/5/2015 có nội dung bà E có nhận của bà A tiền đặt cọc thuê nhà là 45.000.000 đồng; phía bà E không đến Tòa giải quyết mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, không có văn bản phản đối với yêu cầu của bà A nên có căn cứ xác định bà A có đặt cọc cho bà E 03 tháng tiền thuê nhà 45.000.000 đồng theo Giấy biên nhận cọc ngày 05/5/2015. Bà E đã lấy lại nhà và hợp đồng thuê nhà đã hết hạn; do đó, yêu cầu của bà A đòi bà E trả lại tiền đặt cọc 45.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 và thỏa thuận của hai bên tại khoản 3 Điều 4 của hợp đồng thuê nhà nên có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét, yêu cầu của bà A đòi bà E bồi thường 90.000.000 đồng do đòi lại nhà trước thời hạn hết hợp đồng; Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại biên bản lấy lời khai bà E ngày 29/5/2015 của Công an phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh bà E khai: “... tôi có nói với chị A nếu chị tự ý tháo bỏ miếng chắn nhựa này của tôi thì tôi không cho chị thuê mặt bằng để kinh doanh nữa và sáng hôm sau tôi đã thay 02 ổ khóa không cho chị A vào nhà để kinh doanh bán cà phê”.

Xét thấy, hành vi tự ý tháo bỏ miếng chắn nhựa của bà A nếu có thật cũng không thuộc các trường hợp bên cho thuê nhà ở được quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê, quy định tại khoản 3 Điều 103 Luật nhà ở và thỏa thuận của hai bên tại khoản 2 Điều 5 Hợp đồng thuê nhà; nên việc bà E thay 02 ổ khóa không cho bà A vào nhà để kinh doanh bán cà phê là hành vi đòi lại nhà trước thời hạn hết hợp đồng. Do đó, yêu cầu của bà A đòi bà E bồi thường 90.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 và thỏa thuận của hai bên tại khoản 3 Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà nên có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Xét, yêu cầu của bà A đòi bà E trả lại tiền thuê nhà tháng 5, tháng 6 và tháng 7/2015 còn lại là 37.500.000 đồng; Hội đồng xét xử nhận thấy:

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn có xuất trình Giấy nhận tiền nhà ngày 11/5/2015 để chứng minh bà E có nhận của bà A tiền thuê nhà tháng 05, tháng 6 và tháng 7/2015 là 45.000.000 đồng; phía bà E không đến Tòa giải quyết mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, không có văn bản phản đối với yêu cầu của bà A; đồng thời bà E đã giao nhà cho bà A sử dụng nên có căn cứ

xác định bà A đã trả cho bà E tiền thuê nhà tháng 5, tháng 6 và tháng 7/2015 là 45.000.000 đồng. Bà A đã kinh doanh được 15 ngày thì bà E lấy lại nhà, nên yêu cầu của bà A đòi bà E trả lại tiền thuê nhà tháng 5, tháng 6 và tháng 7/2015 còn lại 37.500.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà A rút yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà và đòi bà E bồi thường thiệt hại thực tế là 50.000.000 đồng. Xét việc rút yêu cầu của bà A là tự nguyện không trái pháp luật nên căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử các yêu cầu này của bà A.

[3] Về án phí:

Theo quy định tại Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; khoản 2 Điều 27 pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Bà E phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp dân sự tương ứng số tiền 172.500.000 đồng phải trả cho bà A là 8.625.000 đồng.

Bà A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[4] Về kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2, khoản 3 Điều 93 và khoản 3 Điều 103 Luật nhà ở năm 2005; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn;

Buộc bà E trả lại cho bà A tiền đặt cọc thuê nhà là 45.000.000 đồng, tiền bồi thường do đòi nhà trước thời hạn hết hợp đồng là 90.000.000 đồng, tiền thuê nhà tháng 5, tháng 6 và tháng 7/2015 còn lại là 37.500.000 đồng. Tổng cộng là 172.500.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà A đòi bà E bồi thường thiệt hại thực tế là 50.000.000 đồng và hủy Hợp đồng thuê nhà.

3. Bà E phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp dân sự là 8.625.000 đồng.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà A là 5.562.500 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0003354 ngày 05/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà A có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

Bà E có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án này 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.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND Quận 1, TP.Hồ Chí Minh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thái Hằng

