TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN X **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:107/2023/DS-ST
Ngày: 31/7/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN X – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán, Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Kim Thu.
Các Hội thẩm nhân dân:
1/ Bà Phan Thị Hồng Hoa
2/ Bà Vũ Thị Hiệp
- Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà*:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Linh – Thư ký Toà án.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận X tham gia phiên tòa*:* Bà Đỗ Thị Anh Đào - Kiểm sát viên.

Trong ngày 31/7/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân Quận X xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 27/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2023 về việc: "Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 80/2023/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 57/2023/QĐST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2023 các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần Khoa T – sinh năm 1971 (có mặt).
Địa chỉ: Số 357/59/1B Đường H, Phường M, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.
- *Bị đơn:* Bà Tiêu Lệ N – sinh năm 1954 (vắng mặt).
Địa chỉ: Số 907/63B Đường L, Phường N, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trịnh Ngọc L – sinh năm 1969 (có đơn xin vắng mặt).
Địa chỉ: Số 1 Đường T, phường Đường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, phía nguyên đơn ông Trần Khoa T trình bày: Ngày 01/8/2018, ông Trần Khoa T có ký hợp đồng cho thuê căn nhà số 907/63B Đường L, Phường 5, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Trịnh Ngọc L – đại diện Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, mục đích Chi cục Thi hành án dân sự Quận X thuê căn nhà trên là hỗ trợ cho bà Tiêu Lệ N người bị cưỡng chế trong vụ thi hành án có nơi ở tạm. Thời hạn thuê nhà là 06 tháng, tiền thuê nhà mỗi tháng là 6.000.000 đồng, ông T đã nhận đủ số tiền thuê nhà trong 06 tháng (từ ngày 01/8/2018 đến ngày 01/3/2019) của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X là 36.000.000 đồng.

Sau khi hợp đồng thuê nhà hết thời hạn từ ngày 01/3/2019 bà Tiêu Lệ N vẫn không chịu trả nhà và trả tiền thuê nhà những tháng tiếp theo. Ông T đã khiếu nại ra Ủy ban nhân dân Phường N, Quận X nhưng không có kết quả, ông T khởi kiện ra Tòa án nhân dân Quận X yêu cầu bà N và những người liên quan phải trả nhà và đã được Tòa án giải quyết vụ việc bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2022/DS-ST ngày 30/8/2022 (án đã có hiệu lực pháp luật). Theo nội dung bản án này đã buộc bà Tiêu Lệ N và bà Huỳnh Tố J (là người ở cùng bà N) phải trả căn nhà số 907/63B Đường L, Phường N, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông T. Tuy nhiên ông T chưa được giải quyết tiền thuê nhà mà bà N nợ ông T từ ngày 01/3/2019 cho đến nay.

Nay ông Trần Khoa T yêu cầu bà Tiêu Lệ N trả tiền thuê căn nhà số 907/63B Đường L, Phường N, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 01/3/2019 đến ngày giải quyết xong vụ án, tạm tính đến tháng 7/2023 là 312.000.000 đồng, trả ngay một lần khi bản án có hiệu pháp luật.

Bị đơn bà Tiêu Lệ N vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết tại Tòa án mặc dù đã được Tòa án tống đạt, triệu tập hợp lệ, bà cũng không có văn bản ý kiến phản hồi về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Ngọc L trình bày tại bản khai ngày 17/4/2023: Trước đây khi tổ chức thi hành bản án số XX/2015/DS-PT ngày 22/9/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, bà Tiêu Lệ N cố tình chống đối không hợp tác giao nhà cho người được thi hành án, sau khi các cơ quan họp đưa ra phương án thi hành án, sẽ giao cho UBND Phường N, Quận X kết hợp với Chi cục thi hành án dân sự Quận X sắp xếp chổ ở, dọn dẹp sách sẽ và hỗ trợ cung cấp điện nước đầy đủ cho bà Tiêu Lệ N trước khi cưỡng chế giao nhà, theo đó ngày 01/8/2018 ông Trịnh Ngọc L đã đại diện Chi cục thi hành án dân sự Quận X ký với ông Trần Khoa T thuê toàn bộ căn nhà 907/63B Đường L, Phường N, Quận X trong thời hạn 6 tháng, giá thuê là 6.000.000đ/tháng, Chi cục thi hành án Quận X đã thanh toán đủ tiền thuê nhà 6 tháng cho ông T, mục đích Chi cục Thi hành án dân sự Quận X thuê căn nhà trên là hỗ trợ cho bà Tiêu Lệ N người bị cưỡng chế trong vụ thi hành án có nơi ở tạm. Do đó khi hết thời hạn trên bà N vẫn ở cho đến nay đó là việc cá nhân giữa ông T và bà N không liên quan đến ông trong việc đại diện cho Chi cục thi hành án dân sự Quận X ký hợp đồng thuê nhà ngày 01/8/2018. Bản án số 165/DS-ST ngày 30/8/2022 đã tuyên hợp đồng thuê nhà ký ngày 01/8/2018 giữa ông Trần Khoa T và ông Trịnh Ngọc L (Chấp hành viên của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X) đối với căn nhà thuê số 907/63B Đường L, Phường N, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu, buộc bà buộc bà Tiêu Lệ N và bà Huỳnh Tố J phải giao trả căn nhà số 907/63B Đường L, Phường N, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Khoa T. Vì vậy ông không có ý kiến trong vụ kiện ông Trần Khoa T đòi tiền thuê nhà đối với bà Tiêu Lệ N. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận X phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật, tại phiên tòa bị đơn bà Tiêu Lệ N đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần thứ 2 nên Tòa án xét xử vắng mặt là

đúng theo quy định pháp luật. Qua kiểm sát vụ án tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của 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 Toà và kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận X về việc chấp hành pháp luật tố tụng và nội dung của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1]-Thẩm quyền loại việc:

Ông Trần Khoa T khởi kiện bà Tiêu Lệ N yêu cầu bà N phải trả tiền thuê nhà. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc tranh chấp dân sự: "Hợp đồng dân sự thuê nhà".

[2]-Thẩm quyền lãnh thổ:

Nguyên đơn ông Trần T Khoa có đơn khởi kiện bà Tiêu Lệ N, bà N hiện đang cư trú tại nhà số 907/63B Đường L, Phường N, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, đây cũng là căn nhà của ông T mà bà N đang ở nhưng không thanh toán tiền thuê. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận X.

Bị đơn – bà Tiêu Lệ N vắng mặt không có lý do đến lần thứ hai mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xử vắng mặt bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Khoa T có đơn xin xét xử vắng mặt và được Tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc. Tòa án đã tống đạt thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải tuy nhiên bị đơn vẫn không có mặt, không nộp cho Tòa án bản phản hồi ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn đã tự từ bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Hợp đồng cho thuê nhà giữa ông Trần Khoa T và ông Trịnh Ngọc L – đại diện Chi cục thi hành án dân sự Quận X ký ngày 01/8/2018, có thời hạn thuê 06 tháng, giá thuê 6.000.000đ/tháng, Chi cục thi hành án dân sự Quận X đã trả đủ tiền thuê nhà 6 tháng cho ông T. Mục đích thuê để thực hiện việc cưỡng chế thi hành án đối với bà Tiêu Lệ N trong việc giao căn hộ 79 thuộc chung cư 77-95 Đường P, Phường N, Quận X cho người được thi hành án, do đó để tạo điều kiện cho bà N có nơi ở tạm sau khi bị cưỡng chế, các cơ quan chức năng mà đại diện Chi cục thi hành án dân sự Quận X đã thuê căn nhà 907/63B Đường L, Phường N, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh giao bà N ở tạm.

Sau khi hết hạn thuê bà N không trả nhà cho ông T, không trả tiền thuê nhà từ ngày hết hạn hợp đồng 01/3/2019 cho đến nay. Việc buộc bà N trả nhà đã được giải quyết bằng bản án số 165/2022/DS-ST ngày 30/8/2022, đồng thời bản án cũng tuyên hợp đồng

thuê nhà ngày 01/8/2018 ký kết giữa ông Trần Khoa T và ông Trịnh Ngọc L (chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự Quận X) là vô hiệu. Nay ông T yêu cầu bà N phải trả tiền thuê nhà tạm tính từ ngày 01/3/2019 đến ngày 31/7/2023 là 52 tháng x 6.000.000đ/tháng = 312.000.000đ

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng cho thuê nhà ngày 01/8/2018 giữa ông Trần Khoa T và ông Trịnh Ngọc L – đại diện Chi cục thi hành án dân sự Q6 có thời hạn thuê 6 tháng, mục đích thuê căn nhà số 907/63B Đường L, Phường N, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh để hỗ trợ cho bà N có chổ ở tạm sau khi bị cưỡng chế thi hành án căn hộ số 79 chung cư 77-95 Đường P, Phường N, Quận X giao cho người được thi hành án, khi hết thời hạn thuê được hỗ trợ, từ ngày 01/3/2019 bà N vẫn tiếp tục sử dụng căn nhà trên mà không trả tiền thuê nhà cho ông T là vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với người cho thuê, yêu cầu của ông T đòi bà N phải trả tiền thuê nhà từ ngày 01/3/2019 cho đến khi giao trả nhà là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 481 Bộ luật dân sự, nên có cơ sở chấp nhận. Tiền thuê nhà tạm tính từ ngày 01/3/2019 đến ngày 31/7/2023 là 52 tháng (6.000.000đ/tháng x 52 tháng = 312.000.000 đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Tiêu Lệ N phải chịu 15.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm .

- Ông Trần Khoa T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Trần Khoa T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 7.350.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4, Điều 91, khoản 1 Điều 147, điều 227, Điều 266, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 472, Điều 481 Bộ luật dân sự;

- Điểm a, h khoản 1 Điều 10 Luật nhà ở;

- Áp dụng Điều 26 của Luật thi hành án dân sự năm 2014;

- Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 Nghị Quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Tiêu Lệ N có trách nhiệm trả cho Trần Khoa T tiền thuê căn nhà số 907/63B Đường L, Phường 5, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh tạm tính từ ngày 01/3/2019 đến 31/7/2023 là 312.000.000 (ba trăm mười hai triệu) đồng

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Tiêu Lệ N phải chịu 15.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm

- Hoàn trả lại cho ông Trần Khoa T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.350.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0012992 ngày 23/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự Quận X.

3/ Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc niêm yết.

4/ 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.

Nơi nhận:
-Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ;
-Viện kiểm sát nhân dân Quận X;
-Chi Cục Thi hành án dân sự Quận X;
-Các đương sự;
-Lưu VP, HSVA;

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

Nguyễn Thị Kim Thu