

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIỒNG TRÔM
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 92/2022/DS-ST
Ngày: 15/8/2022
V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê tài
sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG TRÔM, TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Gấm.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Huỳnh Đức Tâm.
2. Ông Trương Văn Phúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Như Thắm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Ngày 15 tháng 8 năm 2022 tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 107/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 180/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1960.
Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1961.

Địa chỉ: ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. *Bị đơn:* Anh Hồ An T, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Ấp 14, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ông H, bà H có mặt; anh T vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Vào ngày 01/7/2021, vợ chồng ông bà có ký hợp đồng cho thuê nhà với anh Hồ An T. Theo nội dung hợp đồng: giá thuê là 8.000.000 đồng/tháng, nhưng từ ngày 30/6/2022 trở đi thì giá thuê sẽ tăng lên theo từng khoảng thời gian. Sau khi ký hợp đồng anh T trả tiền cho ông bà đầy đủ theo từng tháng. Từ lúc thuê đến nay anh T chỉ trả cho ông bà được 24.000.000 đồng rồi ngưng. Từ cuối năm 2021 đến nay anh T không thanh toán tiền thuê nhà cho ông bà, mặc dù ông bà đã nhiều lần yêu cầu nhưng anh T chỉ hẹn mà không thực hiện. Hơn 6 tháng nay anh T không còn ở trong căn nhà này nữa nhưng lại không thu dọn tài sản cá nhân và cũng không thanh toán tiền thuê để bàn giao nhà lại cho ông

bà. Do đó, vợ chồng ông bà khởi kiện yêu cầu anh T phải thanh toán cho vợ chồng ông bà 8 tháng tiền thuê nhà còn nợ là 64.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Bị đơn anh Hồ An T đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt anh T.

[2] Về nội dung: Căn cứ vào Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đề ngày 11/6/2021 thì nội dung hợp đồng đã thể hiện: “Bên cho thuê là Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thị Thu H ... bên thuê là Hồ An T... thửa đất 645, tờ bản đồ số 8 tại xã Bình Phú, thành phố Bến Tre... trên thửa đất có một căn nhà diện tích khoảng 153m²... thời hạn thuê là 5 năm kể từ ngày 01/7/2021...”. Hợp đồng có chữ ký của hai bên và được công chứng tại văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân ngày 11/6/2021. Ông H, bà H cho rằng từ lúc thuê đến nay anh T chỉ thanh toán được 03 tháng tiền thuê là 24.000.000 đồng.

[3] Phía bị đơn là anh T trong suốt quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án đã tổng đạt nhiều lần Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai tài liệu, chứng cứ và hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng anh T vẫn vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến của anh T. Anh T cũng không có ý kiến phản bác đối với yêu cầu của ông H, bà H. Do đó, anh T phải chịu trách nhiệm do việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Căn cứ vào Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đề ngày 11/6/2021 do ông H, bà H cung cấp có nội dung rõ ràng, cụ thể về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết hợp đồng, hợp đồng được công chứng đúng theo quy định của pháp luật. Xét thấy đây là căn cứ để ông H, bà H khởi kiện và cũng là chứng cứ để chứng minh anh T có thuê nhà của ông H, bà H vào năm 2021 và hiện vẫn còn nợ số tiền thuê của 8 tháng là 64.000.000 đồng. Căn cứ theo quy định tại Điều 472 của Bộ luật Dân sự, việc thỏa thuận giữa ông H, bà H và anh T là hợp đồng thuê tài sản. Do anh T đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê theo quy định tại Điều 481 của Bộ luật Dân sự “*1. Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận...*”. Vì vậy, ông H, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh T phải có nghĩa vụ trả số tiền thuê chưa thanh toán là có cơ sở để chấp nhận. Do đó, cần buộc anh T phải có nghĩa vụ trả cho ông H, bà H số tiền thuê nhà còn nợ của 8 tháng là 64.000.000 đồng.

[5] Về lãi suất: Ông H, bà H không yêu cầu tính lãi nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu được chấp nhận nên ông H, bà H không phải chịu án phí và ông H, bà H là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp án phí nên được miễn án phí theo quy định.

- Anh T phải chịu là 64.000.000 đồng x 5% = 3.200.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 472, 481 của Bộ luật Dân sự, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số 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; Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Thu H về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản với bị đơn anh Hồ An T. Bị đơn anh Hồ An T phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Thu H số tiền thuê nhà còn nợ là 64.000.000 (sáu mươi bốn triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án 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, 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.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Thu H được miễn nộp án phí.

Anh Hồ An T phải chịu là 3.200.000 (ba triệu hai trăm nghìn) đồng.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm.

Trong 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, 7b và Điều 9 của 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Ngô Thị Gấm

