TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DI LINH** TỈNH LÂM ĐỒNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:58/2019/DS-ST.
Ngày: 26-11-2019
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DI LINH - TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Ngọc Toàn.

Các hội thẩm nhân dân:

1.Ông Nguyễn Xuân Hinh.

2.Bà Trần Thị Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thắng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Mai Văn Cường – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Xét sử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 129/2019/TLST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2019, về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2019/QĐXX-DS ngày 27 tháng 3 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2019/QĐST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Tô Thị Ngọc Đ, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Thôn Lộc Ch, xã Tân Ng, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tuấn H, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số nhà 01, đường Ng, tổ dân phố 5, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

(Văn bản ủy quyền ngày 06-6-2019).

Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn T, sinh năm 1975, bà Mai Thị C, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số nhà 43, thôn Đồng L, xã Tân Ng, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

(Ông Nguyễn Tuấn H có mặt, vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai của bà Tô Thị Ngọc Đ và lời trình bày tại phiên tòa ông Nguyễn Tuấn Hải là người đại diện theo ủy quyền của bà Tô Thị Ngọc Đ trình bày:

Vào ngày 08-8-2018, bà Tô Thị Ngọc Đ có ký Hợp đồng cho thuê căn nhà xây cấp ba và công trình phụ kiến trúc xung quanh trên diện tích đất 288m^2, tại thửa 652, tở bản đồ 54C, xã Tân Ngh, được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 311151 đứng tên Nguyễn T, Mai Thị C được chỉnh lý trang tư đứng tên bà Tô Thị Ngọc Đ, tại địa chỉ tại: Thôn Đồng Lạc, xã Tân Nghĩa, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C để ở và kinh doanh mua bán phế liệu, thời hạn thuê là 03 năm kể từ ngày hợp đồng được công chứng, giá thuê là 10.000.000 đồng/tháng, thanh toán một tháng một lần vào ngày 28 dương lịch. Bà Tô Thị Ngọc Đ đã giao nhà cho vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C quản lý sử dụng từ ngày 08-8-2018 nhưng từ ngày 08-8-2018 đến nay vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C chưa thanh toán cho bà Tô Thị Ngọc Đ được tháng tiền nhà nào.

Nay yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà Tô Thị Ngọc Đ với vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C ngày 08-8-2018 được công chứng số 5731 ngày 08-8-2018 tại Văn phòng công chứng Phan Văn Minh Hoàng;

Yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C có nghĩa vụ thanh toán cho bà Tô Thị Ngọc Đ số tiền thuê nhà 15 tháng tiền thuê nhà là 150.000.000 đồng và yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C trả lại một căn nhà xây cấp ba và công trình kiến trúc xunh quanh trên diện tích đất 288m^2, tại thửa 652, tở bản đồ 54C, xã Tân Ng, huyện D, tỉnh Lâm Đồng cho bà Tô Thị Ngọc Đ.

Về tài liệu chứng cứ chứng chứng minh là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08-8-2018 được công chứng số 5731 ngày 08-8-2018 tại Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H.

Vụ án không tiến hành hòa giải được do bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt.

Tại phiên Tòa: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà giữa bà Tô Thị Ngọc Đ với vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C; Yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C thanh toán số tiền thuê nhà từ ngày 08 tháng 8 năm 2018 đến ngày 26 tháng 11 năm 2019 chỉ yêu cầu 15 tháng x mỗi tháng 10.000.000 đồng là 150.000.000 đồng và yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C trả lại căn nhà xây cấp ba và công trình phụ kiến trúc xung quanh trên diện tích đất 288m^2, tại thửa 652, tở bản đồ 54C, xã Tân Ngh, huyện D, tỉnh Lâm Đồng cho bà Tô Thị Ngọc Đ.

Đối với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C: Tòa án nhân dân huyện Di Linh đã triệu tập hợp lệ nhiều lần vợ chồng vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C đến Tòa án nhân dân huyện D nhưng đều vắng mặt; Tòa án dân huyện D cùng với chính quyền địa phương đã đến tận nhà vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C để làm việc tuy nhiên không ghi lời khai được.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện D phát biểu quan điểm về tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Cần chấp

nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị Ngọc Đ chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà Tô Thị Ngọc Đ với vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C ngày 08-8-2018 được công chứng số 5731 ngày 08-8-2018 tại Văn phòng công chứng Phan Văn Minh Hoàng. Buộc vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C có nghĩa vụ thanh toán cho bà Tô Thị Ngọc Đ số tiền thuê nhà 150.000.000 đồng. Buộc vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C trả lại căn nhà xây và công trình phụ kiến trúc xung quanh trên diện tích đất 288m^2, tại thửa 652, tờ bản đồ 54C, xã Tân Nghĩa, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng cho bà Tô Thị Ngọc Đ. Vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà Tô Thị Ngọc Đ theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, bị đơn vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C vắng mặt, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt là đã tự mình từ bỏ quyền được trình bày ý kiến và đưa ra tài liệu chứng cứ để chứng minh bảo vệ cho quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Bà Tô Thị Ngọc Đ có đơn khởi kiện tranh chấp Hợp đồng thuê nhà với vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C cư trú tại Thôn Đồng Lạc, xã Tân Ngh, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. 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 huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét, yêu cầu của bà Tô Thị Ngọc Đ yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà Tô Thị Ngọc Đ với vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C ngày 08-8-2018 được công chứng số 5731 ngày 08-8-2018 tại Văn phòng công chứng Phan Văn Minh Hoàng và yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C trả tiền thuê nhà là 150.000.000 đồng; Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phan Văn Minh H theo số công chứng 5731 ngày 08-8-2018; xét thấy, có cơ sở xác định bà Tô Thị Ngọc Đ có ký hợp đồng cho vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C thuê căn nhà xây cấp ba và công trình phụ kiến trúc xung quanh trên diện tích đất 288m^2, tại thửa 652, tờ bản đồ 54C, xã Tân Ngh, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký giữa bà Tô Thị Ngọc Đ và vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 119, Điều 120, Điều 121, Điều 132 của luật nhà ở. Tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng hai bên thỏa thuận bên thuê nhà phải thanh toán mỗi tháng 10.000.000 đồng, thanh toán 1 tháng 1 lần vào ngày 28 dương lịch hàng tháng, hiện nay vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C chưa thanh toán tiền thuê nhà cho bà Tô Thị Ngọc Diệp. Phía bị đơn vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C không đến Tòa giải quyết mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, không có văn bản phản đối yêu

cầu của bà Tô Thị Ngọc Đ nên có căn cứ xác định bà Tô Thị Ngọc Đ có cho vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C thuê căn nhà xây cấp 3 và công trình phụ xung quanh trên diện tích đất 288m^2, tại thửa 652, tở bản đồ 54C, xã Tân Nghĩa, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng là có thật. Do đó, yêu cầu của bà Tô Thị Ngọc Đ yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và đòi tiền thuê nhà 150.000.000 đồng tương ứng 15 tháng thuê nhà là phù hợp với quy định tại Điều 472, Điều 473, Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2015 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 Tô Thị Ngọc Đ yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C trả lại căn nhà xây cấp ba và công trình phụ kiến trúc xung quanh trên diện tích đất 288m^2, tại thửa 652, tở bản đồ 54C, xã Tân Nghĩa, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng. Do vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C chưa thanh toán tiền thuê nhà cho bà Tô Thị Ngọc Đ nên căn cứ vào khoản 2 Điều 5 và khoản 2 của Điều 6 của hợp đồng yêu cầu của bà Tô Thị Ngọc Đ là có căn cứ.

[5] Về án phí: Căn cứ khoản 3 Điều 144; Khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Yêu cầu của bà Tô Thị Ngọc Đ được chấp nhận nên vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm của số tiền thuê nhà 150.000.000 đồng x 5% = 7.500.000 đồng và tiền án phí dân sự sơ thẩm yêu cầu trả lại nhà 300.000 đồng là phù hợp.

Trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà Tô Thị Ngọc Đ 2.550.0000 đồng theo biên lai thu số AA/2016/0014301 ngày 17 tháng 6 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Di Linh.

[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; Điều 144, Điều 147, Bộ luật tố tụng Dân sự, khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 472, Điều 473, Điều 474 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 119, Điều 120, Điều 121, Điều 132 của Luật nhà ở 2014; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị Ngọc Đ.

Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà Tô Thị Ngọc Đ với vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C ngày 08-8-2018 được công chứng số 5731 ngày 08-8-2018 tại Văn phòng công chứng Phan Văn Minh H.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C có nghĩa vụ thanh toán cho bà Tô Thị Ngọc Đ số tiền thuê nhà 150.000.000 đồng.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C có nghĩa vụ giao lại căn nhà

xây cấp ba và công trình phụ kiến trúc xung quanh trên diện tích đất 288m^2, tại thửa 652, tở bản đồ 54C, xã Tân Ngh, huyện D, tỉnh Lâm Đồng cho bà Tô Thị Ngọc Đ.

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 quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

2. Về án phí:

Vợ chồng ông Nguyễn T, bà Mai Thị C chịu 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Tô Thị Ngọc Đ nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.550.000 đồng (hai triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2016/0014301 ngày 17 tháng 6 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D.

Các đương sự có quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng để yêu cầu xét xử phúc thẩm 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 án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6, Điều 7 và Điều 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
- Đương sự;
- VKSND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Ngọc Toàn