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

Bản án số: 489/2022/DSST
Ngày: 15/12/2022
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiển

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Trần Ngọc Oanh

2/ Bà Trần Quang Cảnh

Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Mạnh Hải– Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú tham gia phiên tòa:

Bà Đoàn Thị Thúy Hà – Kiểm sát viên

Ngày 15 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 344/2020/DSST ngày 23 tháng 10 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 839/2022/QĐSTXX-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 881/2022/QĐST-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn : Bà Phan GHFGDFG– sinh năm 1977

Địa chỉ : GFGFDG, Phường GFDGF, quận FDGFDG, Tp.GFDGFG

Người đại diện theo ủy quyền : Ông Nguyễn GDFGDFG

Bị đơn : Ông Trần GDFGDFGDF– sinh năm 1988

Địa chỉ : GFDGFD, KP8, phường GFDG, quận GFDG, Tp.GGF

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

Bà NguyễnDFGDFHDFGH– sinh năm 1960

Địa chỉ: GFG, phường FGFDG, quận GFDG,Tp.GFDG

(Tại phiên tòa ông Nguyễn GDFGDFG - có đơn xin xét xử vắng mặt ; ông GDFGDFGDF, bà NguyễnDFGDFHDFGH-vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện nhận ngày 24 tháng 8 năm 2020 và tại bản tự khai, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn GDFGDFG trình bày: Do có nhu cầu tìm nhà trọ để thuê ở và kinh doanh nên nguyên đơn bà Phan GHFGDFGcó

nhờ ông Cường, địa chỉ GFG, phường GFDG, quận GFDG là người môi giới bất động sản kiếm nhà trọ giùm. Sau đó ông GDFGDF đã đưa bà GHFGDFGđến gặp ông GDFGDFGDF, ông GDFGDFGDFgiới thiệu mình là chủ dãy nhà trọ GFGF, phường GDFG, quận GFDG và đang có nhu cầu cho thuê lại dãy nhà trọ trên. Sau nhiều lần thương lượng, trao đổi thì ngày 07/10/2019 bà GHFGDFGvà ông GDFGDFGDFcó ký hợp đồng thuê nhà số FGFD, phường GFF, quận GFG với thời hạn thuê 4 năm kể từ ngày 01/11/2019 đến ngày 01/11/2023. Giá thuê nhà 55.000.000 đồng/tháng, tiền đặt cọc thuê nhà là 165.000.000 đồng. Bà GHFGDFGđã giao tiền cọc cho ông GDFGDFGDFnhưng ông GDFGDFGDFkhông đóng tiền các dịch vụ điện, nước… dẫn đến nhà trọ bị cắt điện, nước nên bà đã phải đóng tiền điện, nước để nhà trọ có thể hoạt động lại. Khi bà GHFGDFGđang tiến hành sửa chữa dãy nhà trọ thì có một người đến nhà số GFDG và nói là chủ sở hữu của nhà đất trên. Bà GHFGDFGđã tìm hiểu và được biết bà NguyễnDFGDFHDFGHlà chủ sở hữu của nhà đất tại số GDFGFDGGFD, ông GDFGDFGDFchỉ là người thuê lại nhà của bà NguyễnDFGDFHDFGHvà lợi dụng sự tin tưởng của bà GHFGDFGđể ký hợp đồng thuê nhà và nhận tiền cọc của bà GHFGDFGlà 165.000.000 đồng. Bà GHFGDFGkhởi kiện như sau : yêu cầu ông Trần GDFGDFGDFtrả bà GHFGDFG330.000.000 đồng, trong đó bao gồm : Tiền đặt cọc thuê nhà là 165.000.000 đồng và Tiền bồi thường thiệt hại là 165.000.000 đồng. Thanh toán một lần, ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà lập ngày 07/10/2019 giữa nguyên đơn bà Phan GHFGDFGvà ông GDFGDFGDF.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông GDFGDFGDF, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NguyễnDFGDFHDFGHvắng mặt.

Tại phiên tòa hôm nay: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn GDFGDFG có đơn xin xét xử vắng mặt và nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn ông GDFGDFGDF, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NguyễnDFGDFHDFGHvắng mặt và không nộp cho Tòa án bất kỳ văn bản nào ghi ý kiến cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo của các ông bà đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát đã phát biểu ý kiến có nội dung theo bài phát biểu số 87/PB-VKS-DS với ý chính như sau:

Về thủ tục: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật tố tụng. Về thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách pháp lý, thu thập chứng cứ đều tuân đúng quy định pháp luật theo các Điều 68, từ Điều 93 đến Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Tuy nhiên, thẩm phán giải quyết vụ án chưa thực hiện đúng quy định về thời hạn đưa vụ án ra xét xử, Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú kiến nghị khắc phục.

Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 127, khoản 1,2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015; điểm a khoản 1 Điều 119 Luật nhà ở 2014. Đề nghị HĐXX tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà GDFGDFH.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ vào Hợp đồng thuê nhà ngày 07/10/2019 và Hợp đồng ngày 30/10/2019 (thực tế là các bên ký xác nhận đặt cọc) (bút lục 67 đến 70) giữa nguyên đơn bà Phan GHFGDFGvà ông Trần GDFGDFGDFcó tài sản cho thuê tại địa chỉ GDFGDFGDFG. Vì vậy, Tòa án nhân dân quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết vụ án là phù hợp theo qui định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn GDFGDFG có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm . Bên cạnh đó, Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng cho ông GDFGDFGDF, bà NguyễnDFGDFHDFGHtheo quy định tại Điều 174, Điều 175, Điều 177, Điều 179, Điều 196, Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nhưng tại phiên tòa ông GDFGDFGDF, bà NguyễnDFGDFHDFGHvẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu của đương sự: Căn cứ vào Hợp đồng thuê nhà ngày 07/10/2019 và Hợp đồng ngày 30/10/2019 (thực tế là các bên ký xác nhận đặt cọc) giữa nguyên đơn bà Phan GHFGDFGvà ông Trần GDFGDFGDFthì đây là một giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 116 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên giao dịch dân sự này đã vi phạm vào các Điều 117, Điều 118, Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại Công văn số 1225/BC-ĐTHS ngày 18/3/2021, Công an quận GDFG, thành phố GDFG (bút lục 97) xác nhận "… việc ông Trần GDFGDFGDFkhông phải là chủ sở hữu dãy nhà trọ số FDGFDGnhưng vẫn ký kết hợp đồng cho thuê nhà và thu tiền đặt cọc là 165.000.000 đồng của bà FDGDFGDH, vụ việc xảy ra trên địa bàn quận Tân Phú, vì vậy thẩm quyền điều tra, xác minh tội phạm thuộc thẩm quyền của Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an quận GFDG…"; Công văn số 2961/TB-CATP ngày 01/10/2022, Công an quận DFGDFG, thành phố Hồ Chí Minh (bút lục 94) xác nhận "… vụ việc của bà Phan GHFGDFGlà tranh chấp dân sự, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Cơ quan CSĐT Công an quận GFG…"; vì vậy Hội đồng xét xử xem xét sự việc bằng một vụ án dân sự. Căn cứ vào phiếu yêu cầu xác minh ngày 13/5/2021, Công an phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh (bút lục 98) xác nhận "…bà NguyễnDFGDFHDFGHcó HKTT tại số 45 Tân Sơn Nhì, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú, Tp.Hồ Chí Minh…". Theo Công văn số 9125/CNTP-ĐK&CGCN ngày 22/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Phú (bút lục 118 đến 135), Hội đồng xét xử đủ cơ sở xác định tại thời điểm các bên đương sự ký kết Hợp đồng thuê nhà ngày 07/10/2019 và Hợp đồng ngày 30/10/2019 (thực tế là các bên ký xác nhận đặt cọc) thì tài sản cho thuê là dãy nhà trọ có địa chỉ số GFDGDHFGH thuộc sở hữu của bà NguyễnDFGDFHDFGHtheo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 4435/ĐCNĐ ngày 30/6/2003. Tại bản tự khai ngày 29/3/2022, ông Trần HFDHFD-sinh năm 1987, địa chỉ HDFHDFH (bút lục 103) có trình bày "…tôi là người trực tiếp chứng kiến sự việc chị GHFGDFGđưa trực tiếp cho ông GDFGDFGDFsố tiền

165.000.000 đồng là tiền đặt cọc đối với căn nhà trên… đến đầu tháng 11/2019 ông GDFGDFGDFvẫn chưa bàn giao như lời hứa của mình…" và bà Nguyễn GDFGFDF-sinh năm 1986, địa chỉ GDFGDFGFDG (bút lục 102) có ghi ý kiến "…Tôi có đến và cùng anh GGDFG chứng kiến sự việc bà GHFGDFGđưa cho ông GDFGDFGDFsố tiền 165.000.000 đồng là tiền đặt cọc để thuê căn nhà số GDFGDFG…". Ông Trần GFDGDF và bà Nguyễn DFGDF đã ký tên là người làm chứng tại Hợp đồng ngày 30/10/2019 (thực tế là các bên ký xác nhận đặt cọc).

Từ những tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự thì Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác nhận đây là giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối theo Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên giao dịch dân sự này là vô hiệu toàn bộ.

Khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định "…Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận…" nên ông Trần GDFGDFGDFphải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận theo Hợp đồng thuê nhà ngày 07/10/2019 và Hợp đồng ngày 30/10/2019 (thực tế là các bên ký xác nhận đặt cọc) là 165.000.000 đồng cho bà Phan GHFGDFGngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại theo Hợp đồng trên.

Do nguyên đơn bà Phan GHFGDFGkhông có yêu cầu ông Trần GDFGDFGDFphải thanh toán cho bà các khoản tiền về điện, nước, chi phí sửa chữa…v..v… đối với dãy nhà trọ tại địa chỉ số GDFGDFG nên Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này. Giành quyền khởi kiện cho đương sự trong vụ án khác nếu có yêu cầu.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Bị đơn ông Trần GDFGDFGDFphải nộp số tiền là 8.250.000 (tám triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng. Nguyên đơn bà Phan GHFGDFGphải nộp số tiền là 8.250.000 (tám triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng nhưng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2019/0071204 ngày 23/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận DFGFDGDFGDF

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 174, Điều 175, Điều 177, Điều 179, Điều 196, Điều 220, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 127, Khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 119 Luật nhà ở 2014. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà GFDGFDG. Tuyên bố giao dịch dân sự theo Hợp đồng thuê nhà ngày 07/10/2019 và Hợp đồng ngày 30/10/2019 (thực tế là các bên ký xác nhận đặt cọc) là vô hiệu toàn bộ. Buộc bị đơn ông Trần GDFGDFGDFphải hoàn trả số tiền đã nhận theo Hợp đồng thuê nhà ngày 07/10/2019 và Hợp đồng ngày 30/10/2019 (thực tế là các bên ký xác nhận đặt cọc) là 165.000.000 (một trăm sáu mươi năm nghìn) đồng cho bà Phan

GHFGDFGngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại theo các Hợp đồng nêu trên.

Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền : lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do nguyên đơn bà Phan GHFGDFGkhông có yêu cầu ông Trần GDFGDFGDFphải thanh toán cho bà các khoản tiền về điện, nước, chi phí sửa chữa…v..v… đối với dãy nhà trọ tại địa chỉ số DFGFDG nên Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này. Giành quyền khởi kiện cho đương sự trong vụ án khác nếu có yêu cầu.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Trần GDFGDFGDFphải nộp số tiền là 8.250.000 (tám triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng. Bà Phan GHFGDFGphải nộp số tiền là 8.250.000 (tám triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng nhưng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2019/0071204 ngày 23/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh. Bà Phan GHFGDFGđã nộp đủ án phí dân sự.

Về quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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.

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

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND quận Tân Phú;
- Chi cục THA DS Q. Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ;

Nguyễn Thị Thanh Hiển