

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH THỦY
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số:15/2018/DS-ST

Ngày: 02/8/2018.

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THỦY, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Với thành phần xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Ánh.

Các hội thẩm nhân:

1. Ông Hoàng Văn Tý;
2. Bà Nguyễn Thị N Diễm;

Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hồng Châu – Thư ký Tòa án nhân D quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Ngày 02 tháng 8 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án D sự thụ lý số 43/2018/TLST-DS ngày 05/03/2018 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 207/2018/QĐXX-ST ngày 16 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

NGUYÊN ĐƠN: Ông Ngô Lê Hiếu D, sinh năm 1978.

Bà Phạm Thị Kim N, sinh năm 1983.

Địa chỉ: ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố C (có mặt)

BI ĐƠN: Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng công trình T (vắng mặt).

Trụ sở: khu vực B, phường L, quận B, thành phố C.

Sau đây gọi tắt là Công ty. Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Mạnh T-Giám đốc công ty.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Ngô Lê Hiếu D, bà Phạm Thị Kim N trình bày:

Vào ngày 09/9/2017 ông D, bà N có ký với Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng công trình T một hợp đồng để cho thuê một căn nhà tọa lạc tại ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố C. Thời gian thuê 02 năm từ ngày 09/9/2017 đến 08/9/2019. Giá thuê 6.000.000 đồng/ tháng (sáu triệu đồng), thanh toán 6 tháng 01 lần vào mỗi đầu kỳ hạn, mỗi kỳ thanh toán 36.000.000đồng (ba mươi sáu triệu đồng). Bên nào muốn chấm dứt hợp đồng phải thông báo trước và được sự đồng ý của bên kia, nếu vi phạm phải thanh toán tiền thuê trong thời gian còn lại của hợp đồng.

Công ty T nhận nhà và sử dụng nhà ở từ ngày 09/9/2017 đến ngày 14/12/2017 thì tự ý dọn đi mà không thông báo cho ông D, bà N như đã thỏa thuận, đến ngày 15/12/2017 Công ty có chuyển khoản cho ông bà số tiền 10.000.000đồng (*mười triệu đồng*) nói rằng đó là tiền thuê nhà trong 03 tháng. Nay ông bà có đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty T phải thanh toán số tiền thuê theo thỏa thuận hợp đồng còn lại là 134.000.000 đồng (*một trăm ba mươi bốn triệu đồng*).

Tại phiên tòa: nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền thuê nhà đợt 1 theo thỏa thuận (06 tháng thanh toán một lần) và yêu cầu tính lãi suất nếu bên bị đơn chậm thanh toán.

Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng công trình T tiếp tục vắng mặt và có đơn tiếp tục xin gia hạn thời gian cung cấp chứng cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét quan hệ pháp luật đây là vụ án tranh chấp hợp đồng thuê nhà được pháp luật điều chỉnh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Tòa án triệu tập hợp lệ bị đơn rất nhiều lần nhưng bị đơn vắng mặt với nhiều lý do. Công ty T nhiều lần có đơn xin gia hạn thời gian để cung cấp chứng cứ, hoãn hòa giải, tuy nhiên từ lần triệu tập vào ngày 03/4/2018 phía bị đơn đã có đơn xin hoãn và kéo dài nhiều lần với nhiều lý do khác nhau. Phía Công ty T ủy quyền cho người đến photo sao chụp tài liệu chứng cứ, ủy quyền cho người đến ghi nhận ý kiến chứ không tham gia tố tụng giải quyết dứt điểm vụ án. Các lần triệu tập xét xử thì bị đơn vắng mặt tìm cách kéo dài thời gian giải quyết, gây khó khăn trong việc giải quyết vụ án của Tòa án. Căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định của pháp luật.

Giữa vợ chồng ông D, bà N và Công ty T có ký hợp đồng cho thuê nhà ở ngày 09/9/2017 đôi bên có thỏa thuận các vấn đề liên quan đến giá thuê, thời hạn thanh toán và bồi thường nếu có một trong các bên vi phạm hợp đồng.

Xét thấy, nguyên đơn và bị đơn đã giao nhận nhà ở, bị đơn đã thực hiện một phần nghĩa vụ thanh toán cho bên cho thuê là 10.000.000đồng (*mười triệu đồng*), như vậy thực tế các bên đã thực hiện nghĩa vụ và hưởng quyền lợi của mình trên cơ sở hợp đồng nhà ở đã giao kết.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn giao trả nhà mà không thông báo và cũng không trả tiền thuê, sau đó đến ngày 15/12/2017 mới thanh toán 10.000.000đồng. Phía bị đơn không cung cấp chứng cứ gì cho Tòa án để xem xét. Do đó, căn cứ vào nội dung hợp đồng thuê nhà ở mà các đương sự ký kết vào ngày 09/9/2017, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê 36.000.000đ/01 kỳ (mỗi kỳ hạn là 6 tháng) là phù hợp, đây là trách nhiệm thanh toán do bị đơn giao trả nhà mà không có thông báo cho nguyên đơn biết hay thông báo lý do nào khác.

Khấu trừ vào 10.000.000đồng nguyên đơn đã nhận xong, bị đơn phải thanh toán thêm số tiền là 26.000.000đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu án phí theo quy định, nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, 35, 147, 227, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015
- Điều 130, 131, 132 Luật nhà ở năm 2014
- Nghị quyết số 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Luật về phí và lệ phí.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Lê Hiếu D và bà Phạm Thị Kim N.

Buộc Công ty TNHH Xây dựng công trình T phải trả tiền thuê nhà ở cho ông D và bà N số tiền là 26.000.000 đồng (*hai mươi sáu triệu đồng*) là chấm dứt mối quan hệ thuê nhà ở theo hợp đồng ngày 09/09/2017 giữa các bên.

Thực hiện việc trả tiền khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi án có hiệu lực và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp người có nghĩa vụ chậm thanh toán thì còn phải trả thêm lãi suất chậm trả theo mức lãi suất Nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Ngô Lê Hiếu D, bà Phạm Thị Kim N được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.350.000 đồng (*ba triệu ba trăm năm chục ngàn đồng*) theo biên lai thu số 008913 ngày 31/01/2018 tại Cơ quan Chi cục thi hành án D sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn Công ty TNHH Xây dựng công trình T phải nộp 1.300.000 đồng (*một triệu ba trăm ngàn đồng*) án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B

Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án đối với nguyên đơn, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương, bị đơn được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố C giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án D sự thì người được thi hành án D sự, người phải thi hành án D 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 D sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 20 Luật thi hành án D sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Q. Bình Thủy;
- Chi cục THADS Q. Bình Thủy;
- TAND TPCT;
- Lưu hs, Vp, Ltds.