

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CHÍ LINH
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 08/2023/DS- ST
Ngày: 07-9-2023
V/v " *tranh chấp hợp đồng thuê nhà* "

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CHÍ LINH- TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nguyệt

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thành và ông Nguyễn Trường Ca

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Quốc Cường- Thư kí Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Lệ - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 25/2023/TLST- DS ngày 12 tháng 5 năm 2023 về việc " *tranh chấp hợp đồng thuê nhà* ".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2023/QĐXX-ST ngày 17 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Hoàng Hữu T, sinh năm 1984

Địa chỉ: Số 76 khu dân cư T phường B, thành phố C, tỉnh Hải Dương

Bị đơn: Ông Trần Văn M, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số 380 khu dân cư T, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương

(anh T, ông M đều mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04 tháng 4 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Hoàng Hữu T trình bày: Do có nhu cầu cần thuê mặt bằng để làm ăn kinh doanh nên tháng 11-2022 anh có thuê nhà của ông Trần Văn M. Anh và ông M đã làm hợp đồng thuê nhà vào ngày 01-11-2022. Nội dung hợp đồng hai bên có thỏa thuận tiền thuê là 10.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 3 năm, phương thức thanh toán trả tiền 1 năm 1 lần theo hình thức chuyển khoản. Sau khi ký hợp đồng anh đã thực hiện chuyển tiền thuê nhà cho ông M là 70.000.000 đồng. Cụ thể làm 2 lần: lần thứ nhất chuyển trực tiếp vào tài khoản của ông M số tiền là 50.000.000 đồng; lần thứ hai chuyển vào tài khoản của người khác do ông M nhấn bảo chuyển số tiền 20.000.000 đồng. Tài

khoản mang tên Nguyễn Anh Tuấn Ngân hàng Techcombank. Sau đó ông M đã bàn giao nhà thuê cho anh. Tuy nhiên sau khi thuê được 09 ngày thì anh thấy không làm ăn được nên vào ngày 09-11-2022 anh có làm thông báo cho ông M về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Ông M đã nhận và đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Ngày 10-12-2022 anh và ông M đã làm biên bản chấm dứt hợp đồng. Ông M đồng ý chấm dứt hợp đồng và không có ý kiến gì. Anh đã thực hiện đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng về việc thông báo cho ông M biết việc đơn phương chấm dứt hợp đồng. Đến nay 2 bên đã nhiều lần thống nhất về việc thanh toán hợp đồng nhưng không có kết quả. Anh không đồng ý việc ông M trừ còn lại 35.000.000 đồng. Anh yêu cầu ông M phải trả 65.000.000 đồng. Sau khi trừ đi 09 ngày thuê nhà là 3.000.000 đồng và tiền vệ sinh là 2.000.000 đồng. Tổng số tiền trừ đi chi phí là 5.000.000 đồng. Ông M phải thanh toán cho anh số tiền còn lại là 65.000.000 đồng và tự nguyện không yêu cầu lãi suất.

Bị đơn ông Trần Văn M trình bày: Ông có căn nhà cho thuê làm mặt bằng để bán hàng tại khu dân cư Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Tháng 11-2022 ông có cho anh Hoàng Hữu T thuê nhà để bán hàng. Ngày 01-11-2022 hai bên có lập hợp đồng thuê nhà. Giá thỏa thuận thuê là 10.000.000 đồng/tháng, thời gian là 12 tháng, hình thức thanh toán là 1 lần số tiền thuê nhà của 1 năm. Hợp đồng thuê nhà không có công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong hợp đồng thể hiện đặt cọc 5.000.000 đồng nhưng anh T cũng không đưa tiền cho ông. Sau khi ký hợp đồng anh T đã tạm ứng tiền thuê nhà cho ông là 70.000.000 đồng còn thiếu 50.000.000 đồng.

Hợp đồng giữa ông và anh T ký ngày 01-11-2022 nhưng thực tế anh T đã sử dụng nhà của ông từ tháng 10-2022. Tuy nhiên khi ký hợp đồng ông lại tính cho anh T từ tháng 11-2022 coi như là khuyến mại thêm cho anh T 1 tháng không tính tiền. Do lúc đó anh T ký hợp đồng với ông thuê nhà 12 tháng.

Ông đã bàn giao nhà và anh T sử dụng được 09 ngày thì đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê. Ông đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà, hai bên không có ý kiến gì. Tuy nhiên giữa anh T và ông chưa thống nhất về việc thanh lý hợp đồng như nào mà anh T đã làm đơn ra Tòa án. Hiện nay anh T vẫn chưa gỡ biển bảng, vệ sinh dọn dẹp nhà cửa ông phải thuê người đến dọn. Anh T yêu cầu ông phải trả số tiền thuê nhà còn lại là 65.000.000 đồng ông không đồng ý. Ông xác định do anh T đơn phương chấm dứt hợp đồng nên ông yêu cầu tính tiền thuê nhà 1 tháng trước khi ký hợp đồng. Ông không cho nữa. Còn sau khi ký hợp đồng anh T sử dụng nhà thuê 09 ngày ông không đồng ý trừ số tiền thuê nhà theo ngày vì ông cho thuê theo tháng chứ không phải theo ngày. Do vậy anh T phải trừ đi cho ông 2 tháng tiền thuê nhà là 20.000.000 đồng. Tiền điện nước, vệ sinh của 2 tháng là 15.000.000 đồng. Ông không cung cấp được hóa đơn cho Tòa án. Ông

chỉ đồng ý trả cho anh T 35.000.000 đồng nhưng trả dần. Nếu anh T không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông xác định việc cho thuê nhà là làm ăn riêng của ông không liên quan đến vợ ông.

Tại phiên toà nguyên đơn anh Hoàng Hữu T xác định nếu trường hợp phải trừ tiền thuê nhà 1 tháng theo quy định thì anh cũng nhất trí. Bị đơn ông Trần Văn M đồng ý trả cho anh T số tiền 40.000.000 đồng. Nếu anh không đồng ý thì đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với các chi phí, điện, nước, vệ sinh ông M và anh T cùng thống nhất đối trừ là 2.500.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Chí Linh phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, đương sự, Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm nghị án chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng theo quy định tại Điều 70, 71, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Căn cứ Điều 117; Điều 428; Điều 357; Điều 468; Điều 472 của Bộ luật dân sự; Điều 122, Điều 131; 132 của Luật nhà ở; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết 326/2016 /UBTVQH 14 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Trần Văn M phải trả số tiền thuê nhà đã nhận còn lại của anh Hoàng Hữu T là 54.500.000 (*năm mươi tư triệu năm trăm nghìn*) đồng.

2. Về án phí: Ông Trần Văn M phải chịu 2.725.000 (*hai triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Hoàng Hữu T được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí 1.625.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về tố tụng: Anh Hoàng Hữu T có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà đối với ông Trần Văn M có đăng ký hộ khẩu thường trú tại khu dân cư Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Do vậy thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh theo quy định tại Điều 26; Điều 35; Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu về việc buộc ông Trần Văn M phải trả số tiền thuê nhà còn lại là 65.000.000 đồng thì thấy:

Xét về hình thức của hợp đồng: Anh Hoàng Hữu T và ông Trần Văn M thiết lập hợp đồng thuê nhà bằng văn bản vào ngày 01-11-2022, theo quy định của pháp luật Hợp đồng thuê nhà không bắt buộc phải công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do vậy về hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 472 Bộ luật dân sự; Điều 122 Luật nhà ở.

Xét về nội dung của Hợp đồng: Anh T và ông M kí kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, đe dọa, nội dung thỏa thuận không trái với quy định của pháp luật. Do vậy về nội dung của hợp đồng là đúng theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự.

Như vậy hợp đồng thuê nhà giữa anh Hoàng Hữu T và ông Trần Văn M lập ngày 01-11-2022 là có hiệu lực pháp luật làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê và bên thuê nhà.

Anh T và ông M cùng xác định đã bàn giao và nhận số tiền thuê nhà của 7 tháng là 70.000.000 đồng. Theo nội dung thỏa thuận tại Điều 9 của hợp đồng thể hiện *“trong trường hợp một trong hai bên muốn đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải thông báo bằng văn bản cho bên kia trước 30 ngày so với ngày mong muốn chấm dứt. Nếu một trong hai bên không thực hiện nghĩa vụ thông báo cho bên kia sẽ phải bồi thường cho bên kia một khoản tiền tương đương với thời gian không thông báo và các thiệt hại khác phát sinh do việc chấm dứt hợp đồng trái quy định”*. Như vậy tại hợp đồng các bên đã có thỏa thuận về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng. Ngày 09-11-2022 anh T đã thực hiện thông báo về việc chấm dứt hợp đồng với ông M; ngày 10-12-2022 ông M và anh T đã có biên bản về việc chấm dứt hợp đồng, ông M đã đồng ý không có ý kiến gì là thực hiện đúng thỏa thuận của hợp đồng và phù hợp với quy định 428 của Bộ luật dân sự; Điều 131; Điều 132 Luật nhà ở nên anh T không có lỗi trong việc đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng anh vẫn phải chịu tiền thuê nhà trong thời gian thông báo chấm dứt hợp đồng là 1 tháng 9 ngày = 13.000.000 đồng. Ông M yêu cầu anh T phải đối trừ 01 tháng tiền nhà trước khi kí hợp đồng. Ông M và anh T cùng xác định trước thời điểm hai bên kí hợp đồng thuê nhà ông M đã tự nguyện cho anh T sử dụng nhà thuê không tính tiền. Do vậy không có cơ sở để buộc anh T phải trả tiền nhà thuê của tháng 10-2022 cho anh M.

Tại phiên tòa anh T và ông M đã thống nhất đối trừ tiền vệ sinh, nước, điện là 2.500.000 đồng. Thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện không trái với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Như vậy tổng số tiền đối trừ là 15.500.000 đồng. Như vậy chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Trần Văn M phải trả cho anh Hoàng Hữu T số tiền là 54.500.000 đồng.

Về án phí: Yêu cầu của anh T được chấp nhận nên ông Trần Văn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016 /UBTVQH 14 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. Anh Hoàng Hữu T được hoàn trả lại tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 117; Điều 428; Điều 357; Điều 468; Điều 472 của Bộ luật dân sự; Điều 122, Điều 131; 132 của Luật nhà ở; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết 326/2016 /UBTVQH 14 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.

1.Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Trần Văn M phải trả số tiền thuê nhà đã nhận còn lại cho anh Hoàng Hữu T là 54.500.000 (*năm mươi tư triệu năm trăm nghìn*) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người yêu cầu có đơn thi hành án mà bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357; 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Ông Trần Văn M phải chịu 2.725.000 (*hai triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Hoàng Hữu T được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí 1.625.000 (*một triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn*) theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0003814 ngày 12-5-2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Chí Linh.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn được biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND thành phố Chí Linh; tỉnh Hải Dương;
- Chi cục THADS thành phố Chí Linh; tỉnh Hải Dương
- Lưu hồ sơ, Tòa án.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Nguyệt

