TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ VỊ THANH** **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 66/2021/DS-ST
Ngày: 23- 4-2021
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 VỊ THANH, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Võ Thái Sơn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Tạ Hồng Thái.

Ông Ngô Văn Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Khánh - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Vị Thanh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2021/TLST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2021 tranh chấp hợp đồng thuê nhà theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2021/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2021; Quyết định hoãn phiên toà số: 40/2021/QĐST- DS ngày 24 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Thái Phước Nh.

Địa chỉ: Khu vực 3, Phường V, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lê Quang H.

Địa chỉ: số 1122A, đường Bùi Hữu Nghĩa, phường Long Tuyền, quận Bình Thuỷ, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/12/2020 và quá trình thu thập chứng cứ nguyên đơn ông Thái Phước Nh trình bày: ngày 30/6/2020 ông Lê Quang H có ký hợp

đồng thuê của ông căn nhà số 243, đường Trần Hưng Đạo, Khu vực 3, Phường V, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang để kinh doanh. Thời hạn thuê 02 năm, tính từ ngày 30/6/2020. Giá thuê thoả thuận 7.000.000 đồng/tháng, phương thức thanh toán là 03 tháng một lần số tiền là 21.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng ông H đã thanh toán được 02 lần số tiền 42.000.000 đồng. Từ ngày 01/12/2020 cho đến nay ông H không thanh toán nữa. Nay yêu cầu Toà án xử lý hợp đồng thuê giữa hai bên theo quy định của pháp luật và trả 02 tháng tiền điện số tiền 5.100.000 đồng.

Tại Bản tự khai lập ngày 29/10/2021 ông Thái Phước Nh yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà với ông Lê Quang H. Buộc ông H trả tiền thuê nhà từ ngày 01/12/2020 như thoả thuận trong hợp đồng cho đến ngày xét xử. Buộc ông H bồi thường thiệt hại trong thời gian sau xét xử nhưng nhà không cho thuê được trong thời gian 03 tháng.

Quá trình thu thập chứng cứ bị đơn ông Lê Quang H đã được Tòa án tống đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng ông H không đến dự, nên chưa thể hiện ý kiến về việc tranh chấp.

Tại phiên toà, nguyên đơn ông Thái Phước Nh trình bày giữ như yêu cầu trước đây. Bị đơn ông Lê Quang H vẫn vắng mặt nên không phát biểu yêu cầu.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà:

- Về tố tụng. Việc thu thập chứng cứ từ khi thụ lý vụ án của Thẩm phán, mở và điều khiển phiên toà của Hội đồng xét xử, của Thư ký phiên tòa tại phiên toà là tuân thủ đúng pháp luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng. Nguyên đơn chấp hành đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật. Bị đơn vắng mặt trong các lần hoà giải, xét xử là không chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cho hai bên chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Buộc bị đơn ông Lê Quang H có trách nhiệm trả tiếp tiền thuê nhà, tiền điện số tiền như yêu cầu của nguyên đơn. Án phí buộc bị đơn có trách nhiệm chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp. Căn cứ theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, Toà xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giải quyết trong vụ án là "tranh chấp hợp đồng thuê nhà" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về thẩm quyền giải quyết. Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp

hợp đồng thuê nhà, nhà có địa chỉ tại tại khu vực 3, Phường V, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang. Theo quy định tại Điều 35, 40 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền của Toà án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

[3]. Về xét xử vắng mặt. Ông Lê Quang H là bị đơn trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt.

[4]. *Đối với yêu cầu chấm dứt không tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà*. Ông Thái Phước Nh (bên cho thuê) yêu cầu chấm hợp đồng, ông Lê Quang H (bên thuê) chưa thể hiệp ý kiến. Toà xét thấy: ngày 30/6/2020 ông Thái Phước Nh và ông Lê Quang H có ký hợp đồng thuê căn nhà số 243, đường Trần Hưng Đạo, khu vực 3, phường V, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang để kinh doanh. Việc này có thể hiện bằng văn bản (BL số 02) và chữ ký của hai bên trong hợp đồng. Căn cứ Điều 121 Luật Nhà ở Toà xác định hợp đồng thuê nhà giữa hai bên hợp pháp. Quá trình thực hiện hợp đồng do bên thuê ông Lê Quang H vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê (vi phạm mục 4.2 Điều 4 của hợp đồng), tức ông Lê Quang H vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê hàng quý của bên thuê. Qua xác minh của Toà án nhà thuê thực tế hiện tại ông Lê Quang H đã đóng cửa không kinh doanh. Để tránh thiệt hại cho bên thuê, Toà chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho ông Thái Phước Nh được chấm dứt hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 30/6/2020 với ông Lê Quang H.

[5] *Đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà*. Ông Thái Phước Nh yêu cầu buộc ông Lê Quang H trả tiền thuê nhà từ ngày 01/12/2020 cho đến ngày xét xử, ông Lê Quang H chưa ý kiến. Toà xét thấy: theo thoả thuận trong hợp đồng, thời hạn thuê là 24 tháng (tính từ ngày giao nhà ngày 30/6/2020). Theo thừa nhận của ông Nh ông đã nhận tiền thuê được 02 kỳ số tiền 42.000.000 đồng, tương đương 06 tháng. Do đó, tính tới thời điểm chấm dứt hợp đồng ông H chưa thanh toán đủ tiền thuê nhà, nên yêu cầu buộc trả tiếp số tiền thuê nhà mỗi tháng 7.000.000 đồng cho tới ngày xét xử ngày 23/4/2021 tổng cộng 03 tháng 23 ngày là có căn cứ. Toà chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn, buộc bị đơn trả số tiền thuê nhà chưa thanh toán, tương đương 26.366.000 đồng.

[6]. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại 03 tháng liền kề. Tại phiên toà ông Thái Phước Nh xin rút lại yêu cầu này. Xét yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện, căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, toà chấp nhận đình chỉ không tiếp tục xem xét yêu cầu bồi thường thiệt hại.

[7]. *Đối với yêu cầu hoàn trả tiền điện*. Ông Thái Phước Nh yêu cầu ông Lê Quang H hoàn trả 510.000 đồng tiền điện sử dụng trong thời gian thuê, ông Lê

Quang H chưa thể hiện ý kiến. Toà xét thấy: ông Lê Quang H trong thời gian thuê có nợ công ty điện lực số tiền điện đã tiêu thụ là 510.000 đồng và theo chứng cứ thể hiện ông Thái Phước Nh đã bỏ ra để trả thay cho ông H, nên yêu cầu buộc ông H hoàn trả lại là có căn cứ chấp nhận.

Do đó tổng cộng số tiền thuê nhà còn nợ và tiền điện buộc ông Lê Quang H có trách nhiệm thanh toán tiếp cho ông Thái Phước Nh là 26.876.000 đồng.

[8]. Về phát biểu đề nghị của kiểm sát viên tại phiên toà. Xét, phát biểu về thủ tục tố tụng và đề nghị về nội dung giải quyết vụ án là có căn cứ, Toà chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 40, 147, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 472, 481, 482 Bộ luật Dân sự; các điều 121, 131 Luật Nhà ở. Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội và Danh mục mức án phí, lệ phí ban hành kèm theo.

Tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Ông Thái Phước Nh được chấm dứt không tiếp tục thực hiện hợp đồng cho thuê căn nhà số 243, đường Trần Hưng Đạo, khu vực 3, phường V, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang đã lập ngày 30/6/2020 với ông Lê Quang H.

2. Buộc ông Lê Quang H có trách nhiệm bàn giao lại căn nhà theo hiện trạng thoả thuận trong hợp đồng đã lập cho ông Thái Phước Nh (theo ông Thái Phước Nh khai tại phiên toà ông đã nhận nhà xong).

3. Buộc ông Lê Quang H thanh toán tiền thuê nhà và tiền điện cho ông Thái Phước Nh tổng cộng số tiền là 26.876.000đ (hai mươi sáu triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

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.

4. Về án phí:

- Buộc ông Lê Quang H chịu 1.343.800đ (một triệu ba trăm bốn mươi ba nghìn tám trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Thái Phước Nh 537.000đ (năm trăm ba mươi bảy nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí ông Nhiệm đã nộp theo biên lai thu số 0006234 ngày 24/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vị Thanh sau khi án có hiệu lực pháp luật.

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 thoả 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự.
- VKSND TP. Vị Thanh.
- Chi cục THADS TP. Vị Thanh.
- Lưu HSVA, VP.

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

Võ Thái Sơn