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

Bản án số: 64/2023/DS-ST
Ngày 23-3-2023
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 TÂN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phạm Thị Gấm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Bùi Diệu Huệ

2. Bà Lê Thị Tý

Thư ký phiên tòa: bà Phan Thị Thanh Vân – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thu – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 3 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 12/2022/TLST - DS ngày 13 tháng 01 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2023/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Hứa Đức L, sinh năm: 1976

Địa chỉ: phường X, quận Y, Thành phố Z.

Người đại diện hợp pháp: ông Từ Ngọc Trấn Đ, sinh năm 1991 là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền số 6847, quyển số 12/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2021). (có mặt).

Địa chỉ: phường A, quận B, Thành phố Z.

2. Bị đơn: bà Dương Thị Ngọc S, sinh năm: 1956 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: phường X, quận Y, Thành phố Z.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Hồng S, sinh năm: 1979 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: phường X, quận Y, Thành phố Z.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27 tháng 12 năm 2021, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Từ Ngọc Trấn Đ trình bày:

Ngày 12/7/2017, ông Hứa Đức L có ký kết hợp đồng thuê nhà với bà Dương Thị Ngọc S. Nội dung hợp đồng: ông Hứa Đức L thuê toàn bộ căn nhà có địa chỉ phường X, quận Y, Thành phố Z, thời hạn thuê từ ngày 12/11/2017 đến ngày 12/11/2019, tiền thuê trả hàng tháng là 11.000.000 đồng và tiền đặt cọc là 80.000.000 đồng, hoàn lại cọc sau khi hợp đồng kết thúc, trả vào ngày 11 hàng tháng. Sau đó, hai bên thoả thuận và ký tiếp với nhau phụ lục hợp đồng có nội dung ông Hứa Đức L sẽ đưa thêm cho bà Dương Thị Ngọc S 100.000.000 đồng để được giảm tiền thuê phải trả hàng tháng xuống còn 7.000.000 đồng, sau khi thanh lý hợp đồng thì bà Dương Thị Ngọc S phải hoàn trả lại đầy đủ 180.000.000 đồng cho ông Hứa Đức L. Tuy nhiên, khi hết thời hạn hợp đồng, ông L yêu cầu bà Dương Thị Ngọc S trả số tiền đặt cọc thuê nhà đã nhận nhưng bà Dương Thị Ngọc S không trả. Do đó, yêu cầu Toà án nhân dân quận Bình Tân buộc bà Dương Thị Ngọc S trả lại cho ông L số tiền đặt cọc thuê nhà là 180.000.000 đồng, không yêu cầu trả lãi.

Bà Nguyễn Thị Hồng S, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: bà là vợ của ông Hứa Đức L, chồng bà ký hợp đồng thuê nhà với bà Dương Thị Ngọc S bà không biết, bà cũng không biết việc đặt cọc thuê nhà giữa ông L và bà Dương Thị Ngọc S. Nay ông Hứa Đức L khởi kiện bà Dương Thị Ngọc S bà không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Dương Thị Ngọc S trình bày:

Bà cho ông Hứa Đức L thuê căn nhà phường X, quận Y, Thành phố Z, xác định thời hạn thuê từ ngày 12/11/2017 đến ngày 12/11/2019, tiền thuê nhà hàng tháng là 11.000.000 đồng và tiền đặt cọc là 80.000.000 đồng, hoàn lại tiền đặt cọc sau khi kết thúc hợp đồng.

Đối với 100.000.000 đồng là số tiền bà mượn riêng của ông Hứa Đức L, lãi mỗi tháng trả 4% là 4.000.000 đồng. Số tiền lãi bà trả trên 02 năm, không nhớ số năm cụ thể đã trả tiền. Thay vì mỗi tháng ông L trả 11.000.000 đồng tiền thuê nhà cho bà, thì bà và ông L thỏa thuận ký phụ lục hợp đồng bà có nhận 100.000.000 đồng, để trừ vào hàng tháng là 4.000.000 đồng. Hàng tháng ông L trả tiền thuê nhà là 7.000.000 đồng. Thực tế số tiền 4.000.000 đồng này là tiền lãi của 100.000.000 đồng, mà không phải tiền cọc thuê nhà.

Bà Dương Thị Ngọc S cho biết bà chưa lập gia đình. Nay ông Hứa Đức L yêu cầu trả số tiền 180.000.000 đồng, do bà có hoàn cảnh khó khăn, bị bệnh, chờ bán nhà rồi trả cho ông Hứa Đức L.

Tại phiên tòa hôm nay:

Ông Từ Ngọc Trấn Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Buộc bà Dương Thị Ngọc S trả số tiền đặt cọc thuê nhà là 180.000.000 đồng cho ông Hứa Đức L. Không yêu cầu bà Dương Thị Ngọc S trả lãi. Không sửa đổi, bổ sung thêm.

Bà Dương Thị Ngọc S là bị đơn và bà Nguyễn Thị Hồng S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến và đề nghị:

Về thủ tục tố tụng: quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định, vụ án thụ lý đúng thẩm quyền. Các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Về thời hạn chuẩn bị xét xử chưa bảo đảm theo quy định Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Hứa Đức L, căn cứ vào các điều 274, 275, 351, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: ông Hứa Đức L yêu cầu bà Dương Thị Ngọc S trả số tiền đặt cọc thuê nhà nên quan hệ tranh chấp trong vụ án này là Tranh chấp hợp đồng thuê nhà. Bị đơn cư trú tại số phường X, quận Y, Thành phố Z. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thì vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về tố tụng: bà Dương Thị Ngọc S là bị đơn và bà Nguyễn Thị Hồng S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Do hợp đồng thuê nhà đã kết thúc vào ngày 12/11/2019, các bên chỉ tranh chấp tiền đặt cọc thuê nhà, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người đang ở trong căn nhà phường X, quận Y, Thành phố Z nên không đưa những người đang ở trong căn nhà trên tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Nội dung tranh chấp:

[3.1] Xét, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hứa Đức L về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Dương Thị Ngọc S trả số tiền cọc thuê nhà là 180.000.000 đồng.

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà ngày 12/11/2017 được ký kết giữa ông Hứa Đức L và bà Dương Thị Ngọc S, có cơ sở xác định bà Dương Thị Ngọc S cho ông L thuê nhà phường X, quận Y, Thành phố Z, thỏa thuận thuê 11.000.000 đồng/01 tháng, thời hạn từ ngày 12/11/2017 đến ngày 12/11/2019, ông L đặt cọc trước 80.000.000 đồng. Theo Phụ lục hợp đồng (không đề ngày) bà Dương Thị Ngọc S đã ký nhận thêm 100.000.000 đồng của ông L để "*trừ vào hàng tháng là 4.000.000 đồng (bốn triệu trên một tháng). Vậy bên cho thuê chỉ nhận bên thuê là 7.000.000 đồng trên 1 tháng*" bên dưới có chữ ký và chữ viết của bà Dương Thị Ngọc S. Như vậy, bà Dương Thị Ngọc S đã nhận tiền đặt cọc thuê nhà của ông L tổng cộng là 180.000.000 đồng, bà Dương Thị Ngọc S cũng xác nhận đã nhận số tiền trên và thỏa thuận khi hết thời hạn hợp đồng thuê nhà bà Dương Thị Ngọc S phải trả lại tiền đặt cọc, nhưng đến nay thời hạn thuê nhà (hai năm) đã hết mà bà Dương Thị Ngọc S chưa trả tiền cho ông Hứa Đức L là đã vi phạm nghĩa vụ tại Điều 3, Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà và Phụ lục hợp đồng đã ký kết. Do đó, yêu cầu của ông Hứa Đức L buộc bà Dương Thị Ngọc S trả số tiền 180.000.000 đồng là có căn cứ và phù hợp theo quy định tại các điều 274, 275, 351, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2] Ông Hứa Đức L không yêu cầu bà Dương Thị Ngọc S trả lãi, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

[3.3] Ý kiến của bà Dương Thị Ngọc S về việc cho rằng số tiền 100.000.000 đồng là tiền vay của ông Hứa Đức L và trả lãi 4%/01 tháng. Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình giải quyết hồ sơ vụ án bà Dương Thị Ngọc S không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh bà vay tiền và trả lãi hàng tháng cho ông Hứa Đức L. Do đó, ý kiến của bà Dương Thị Ngọc S không có cơ sở chấp nhận.

[4]. Xét, ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Về án phí: bà Dương Thị Ngọc S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho ông Hứa Đức L theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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. Ông Hứa Đức L không phải chịu án phí, được hoàn lại tiền án phí tạm nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92, Điều 147; Điều 228 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015*;*

Căn cứ các điều 274, 275, 351, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

Căn cứ 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,

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hứa Đức L.

Buộc bà Dương Thị Ngọc S có trách nhiệm trả cho ông Hứa Đức L số tiền 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu), phát sinh từ Hợp đồng thuê nhà vào ngày 12/11/2017 và Phụ lục hợp đồng.

Kể từ ngày ông Hứa Đức L có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Dương Thị Ngọc S không trả tiền như bản án đã tuyên thì hàng tháng bà Dương Thị Ngọc S còn phải trả cho ông Hứa Đức L số tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: bà Dương Thị Ngọc S phải chịu 9.000.000 đồng (chín triệu).

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông Hứa Đức L số tiền là 4.500.000 đồng (bốn triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 33250 ngày 13/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Viện kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Trường hợp 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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:
- VKSND Q. Bình Tân;
- THADS Q. Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Phạm Thị Gấm