

T/c “HĐ thuê nhà”

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VĨNH L

phải mở văn phòng hay Công ty, phải giao tiền tạm ứng trước cho ông T 20.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng, ông H chỉ đưa cho ông T tiền tạm ứng trước 8.000.000 đồng, ông H thuê ở từ ngày 01/7/2021 cho đến ngày 15/8/2022 rồi ngưng thuê nhà. Thời gian này, ông H có khó khăn về tài chính nên cứ hứa hẹn mà không có đóng tiền nhà hàng tháng. Ông T có đề nghị chính quyền và công an ấp Phú T, xã Trung N, huyện Vũng Liên, tỉnh Vĩnh L giải quyết. Ông H còn nợ tiền thuê nhà 13 tháng bằng 32.500.000 đồng, được trừ tiền tạm ứng trước 8.000.000 đồng nên ông H phải trả tiếp số tiền thuê nhà còn nợ lại 24.500.000 đồng.

Ông H có giao cho ông T giữ chiếc xe đời cũ biển số 64F1- 8415 để làm tin và làm cam kết hạn 03 ngày, kể từ ngày 15/8/2022 đến ngày 18/8/2022 sẽ trả đủ tiền. Hiện tại ông T đang quản lý xe mô tô biển số 64F1- 8415, không có giao bất kỳ giấy tờ xe gì. Khi nào ông H trả hết tiền thì ông T trả lại xe cho ông H, không yêu cầu Tòa án giải quyết về xe mô tô này.

Ông T yêu cầu ông H trả tiền thuê nhà còn nợ 24.500.000 đồng (Hai mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng), không yêu cầu tính lãi chậm thanh toán từ ngày 18/8/2022 cho đến khi thi hành án xong.

Bị đơn Ngô Phước H vắng mặt các phiên họp hòa giải và công khai chứng cứ: Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng lần nhất vào ngày 14/11/2022 và lần hai vào ngày 22/12/2022 để tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải vào các ngày 02/12/2022 và ngày 17/01/2023; thông báo kết quả công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 03/02/2023 nhưng ông H vắng mặt, không lý do và không có lời khai phản hồi vụ kiện nêu trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với ông H và không có tài liệu, chứng cứ gì mới để xuất trình. Ông T khai, ông H thuê nhà để ở sinh hoạt gia đình cá nhân, có ký kết hợp đồng thuê nhà với thời hạn 03 năm được tính từ ngày 01/7/2012 đến 01/7/2024, giá thuê 2.500.000 đồng/tháng và phải giao tiền tạm ứng cho ông T 20.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng, ông H chỉ giao cho ông T tiền tạm ứng 8.000.000 đồng, ngoài ra không giao thêm khoản tiền nào khác. Ngày 31/5/2022, ông H có viết biên nhận xác nhận thuê nhà từ 01/7/2021 đến ngày 31/5/2022 chỉ có giao cho ông T số tiền 8.000.000 đồng. Đến ngày 15/8/2022, ông T có yêu cầu cơ quan Công an xã giải quyết việc ông H không trả tiền thuê nhà. Ông H có viết tờ cam kết, xác nhận còn nợ tiền thuê nhà 24.500.000 đồng và hứa trong thời hạn

03 ngày tính từ ngày 15/8/2022 đến ngày 15/8/2022 sẽ trả tiền thuê nhà. Kể từ ngày 18/8/2022, ông H trả nhà thuê cho đến nay, không có trả thêm khoản tiền nào. Hai bên cũng không có thỏa thuận trả tiền lãi chậm thanh toán số tiền thuê nhà. Ông T yêu cầu ông H trả tiền thuê nhà còn nợ 24.500.000 đồng, không tính lãi chậm thanh toán từ ngày trả nhà thuê cho đến tại thời điểm phiên tòa sơ thẩm 14/3/2023.

Ông H có giao chiếc xe honda biển số 64F1- 8415 cho ông T để làm tin, không có giao bất kỳ giấy tờ xe gì và không có thỏa thuận bằng văn bản giao dịch bất kỳ dân sự nào liên quan đến việc đảm bảo cho hợp đồng thuê nhà và số tiền thuê còn nợ. Ông T đang giữ xe honda biển số 64F1- 8415 và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông H vắng mặt, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng lần thứ nhất vào ngày 03/02/2023; lần hai vào ngày 08/3/2023 để tham gia phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất ngày 21/02/2023; phiên tòa sơ thẩm lần hai ngày 14/3/2023 nhưng ông H vắng mặt, không có lý do.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Nguyên đơn khởi kiện hợp đồng thuê nhà; bị đơn cư trú tại địa phận thành phố Vĩnh L. Đây là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân được quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Hợp đồng thuê ngày 27/5/2021 có thời hạn 03 năm. Các bên phát sinh tranh chấp ngày 15/8/2022, ông T nộp đơn khởi kiện tại Tòa án vào ngày 18/10/2022. Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết và căn cứ Điều 429 Bộ luật Dân sự về thời hiệu khởi kiện, xác định ông T khởi kiện còn trong hạn luật định.

- Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh L đã tổng đạt văn bản tố tụng để triệu tập ông H tham gia phiên tòa sơ thẩm hợp lệ nhưng ông H vắng mặt, không lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông H theo luật định.

[2]. Hợp đồng thuê nhà được các bên xác lập vào ngày 01/7/2021 thể hiện giá thuê là 2.500.000 đồng/tháng và tạm ứng trước tiền thuê 20.000.000 đồng. Ông T khai, thực tế chỉ nhận tiền tạm ứng 8.000.000 đồng, số tiền này đã được ông T trừ tiền thuê nhà mà ông H đã sử dụng 13 tháng, tính từ ngày thuê cho đến ngày 15/8/2022 thì ông H còn nợ lại 24.500.000 đồng. Lời nại ra này của ông T được chứng minh từ tài liệu, chứng cứ là tờ hợp đồng thuê nhà và tờ cam

kết ngày 15/8/2022 và tờ biên nhận có chữ ký tên và họ và tên của ông H. Phía ông H đã được Tòa án triệu tập họp lệ để tham gia các phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo kết quả hòa giải nhưng ông H vắng mặt không lý do và không có bất kỳ lời khai phản bác hay xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh bảo vệ quyền lợi cho mình. Do đó, ông H phải chịu mọi hậu quả do không thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử buộc ông H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T tiền thuê nhà còn nợ lại 24.500.000 đồng (Hai mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng) là phù hợp Điều 472, Điều 481 Bộ luật Dân sự.

Về tiền lãi, theo hợp đồng thuê hai bên không có thỏa thuận và tại phiên tòa ông T cũng xác nhận hai bên không có thỏa thuận bằng lời nói về việc trả tiền lãi chậm thanh toán. Tại phiên tòa, ông T không yêu cầu là phù hợp theo quy định tại khoản 4 Điều 482 và Điều 357 Bộ luật Dân sự. Hội đồng xét xử ghi nhận yêu cầu này của ông H.

Đối với chiếc xe honda 64F1- 8415, ông T và ông H không có thỏa thuận áp dụng biện pháp bảo đảm cho hợp đồng thuê nhà. Ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết, dành cho các bên được quyền khởi kiện vụ việc dân sự khác, khi có tranh chấp và yêu cầu.

[3]. Về án phí sơ thẩm: Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông T được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông H phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.225.000 đồng. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp 612.000 đồng (Sáu trăm mười hai nghìn đồng), theo biên lai số N⁰ 0001626 ngày 28/10/2022 của cơ quan Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vĩnh L, cho ông T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

I. Căn cứ các Điều 472, Điều 481, Điều 429 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/ UBTVQH14, ngày 30/12/2016; Điều 147, Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự của Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Buộc ông Ngô Phước H phải thanh toán tiền hợp đồng thuê nhà ngày 01/7/2021 còn nợ lại 24.500.000 đồng (Hai mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng), cho ông Nguyễn Văn T.

- Về tiền lãi, Hội đồng xét xử ghi nhận ông T không yêu cầu tính lãi chậm thanh toán đối với tiền thuê nhà còn nợ lại nêu trên.

- Dành cho ông T và ông H được quyền khởi kiện vụ việc dân sự khác, khi có tranh chấp đối với chiếc xe honda 64F1- 8415.

II. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp 612.000 đồng (Sáu trăm mười hai nghìn đồng), theo biên lai số N⁰ 0001626 ngày 28/10/2022 của cơ quan Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Vĩnh L, cho ông T.

- Ông H phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.225.000 đồng (Một triệu hai trăm hai mươi lăm 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, 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 2015.

Án xử công khai, có mặt nguyên đơn, vắng mặt bị đơn. Báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày. Đối với ông T được tính từ ngày tuyên án; đối với ông H được tính từ ngày nhận bản án hoặc ngày niêm yết./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND cùng cấp
- Tòa án cấp tỉnh
- T.H.A cùng cấp;
- Lưu hồ sơ

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký)**

Nguyễn Thu T