

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÓC MÔN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 525/2018/DS-ST
Ngày: 22-8-2018
Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Tịnh Tâm
2. Bà Nguyễn Thị Kim Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Oanh, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 937/2017/TLST-DS ngày 26 tháng 12 năm 2017 về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 170/2018/QĐST-DS ngày 11 tháng 7 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 160/2018/QĐST-DS ngày 02/8/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1964; Địa chỉ 98/5A ấp TC 1, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH Xây dựng Mỹ thuật H, Địa chỉ: 30/17 VNP, Phường K, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Hải Q; Địa chỉ: 30/17 VNP, Phường K quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo pháp luật của bị đơn (Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc, vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN :

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/12/2017, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Nguyễn Ngọc C trình bày:

Ngày 23/6/2017, tại Văn phòng công chứng Đ, ông Nguyễn Ngọc C và Công ty TNHH Xây dựng Mỹ thuật H (Công ty H) đã ký kết hợp đồng thuê

quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số công chứng 008241, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo hợp đồng, ông C cho Công ty H thuê tài sản gồm:

- Căn nhà và đất tại địa chỉ 40/10A ấp H, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC789699, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00120 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 27/01/2016 cho ông Nguyễn Ngọc C;

- Căn nhà và đất tại địa chỉ 40/10W ấp H, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC789698, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00119 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 27/01/2016 cho ông Nguyễn Ngọc C.

Thời hạn thuê là 02 năm kể từ ngày 01/7/2017 đến ngày 30/6/2019. Mục đích thuê là làm địa điểm kinh doanh. Giá thuê là 6.000.000 (sáu triệu) đồng/tháng, thanh toán vào ngày 01 (đương lịch) mỗi tháng bằng tiền mặt. Công ty H đã đặt cọc trước cho ông số tiền là 18.000.000 (mười tám triệu) đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty H đã không thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 11/2017 cho đến nay.

Ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa ông với Công ty H số công chứng 008241, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Đ ngày 23/6/2017.

2. Buộc Công ty H phải thanh toán tiền thuê cho ông từ tháng 11/2017 đến nay là 09 tháng, mỗi tháng 6.000.000 (sáu triệu) đồng, số tiền tổng cộng là 54.000.000 (năm mươi bốn triệu) đồng.

3. Do vi phạm hợp đồng nên Công ty H phải chịu mất tiền cọc là 18.000.000 (mười tám triệu) đồng.

4. Buộc Công ty H phải di dời toàn bộ tài sản để giao trả hiện trạng nhà, đất cho ông. Các tài sản phải di dời gồm: 50 khuôn làm gạch, 03 kệ sắt, 01 xe rửa, 01 máy trộn vật liệu đã cũ (trên nhà đất tại địa chỉ 40/10A ấp H, xã B, huyện H); 600 viên gạch (trên nhà đất tại địa chỉ 40/10W ấp H, xã B, huyện H).

- Bị đơn là Công ty H, người đại diện theo pháp luật là ông Trần Hải Q đã được Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn nhiều lần triệu tập hợp lệ đến Tòa án và tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên tòa:

Về tố tụng: Ngoài việc vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C tranh chấp với bị đơn là Công ty H về hợp đồng thuê nhà và đất đối với tài sản thuê tọa lạc tại ấp H, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết tranh chấp theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Bị đơn là Công ty H, người đại diện theo pháp luật là ông Trần Hải Quân đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Xét tính hợp pháp của hợp đồng thuê nhà ở: ông Nguyễn Ngọc C và Công ty H đã ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở vào ngày 23/6/2017, số công chứng 008241, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo hợp đồng, hai bên có thỏa thuận về đối tượng thuê, thời gian thuê, giá thuê, phương thức thanh toán, quyền và nghĩa vụ của các bên và các nội dung khác theo quy định tại Điều 121 của Luật nhà ở 2014 nên hợp đồng đúng quy định của pháp luật.

[4] Quá trình thực hiện hợp đồng, bên thuê nhà đã nhiều lần không thực hiện đúng thời hạn thanh toán tiền thuê, được bên cho thuê là ông C nhiều lần gửi văn bản nhắc nhở (thông báo lập ngày 22/8/2017 và ngày 03/9/2017 về việc chậm trả tiền thuê tháng 8/2017; thông báo ngày 08/11 và ngày 16/11/2017 về việc chậm trả tiền thuê tháng 11/2017). Xét thấy bên thuê là Công ty H đã không trả tiền thuê nhà ở từ tháng 11/2017 đến nay (09 tháng) mà không có lý do chính đáng. Căn cứ quy định tại Điều 131, điểm b khoản 2 Điều 132 của Luật nhà ở năm 2014, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông C về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa ông C với Công ty H số công chứng 008241, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Đ ngày 23/6/2017. Buộc bên thuê nhà là Công ty H phải có nghĩa vụ trả tiền thuê từ tháng 11/2017 đến nay là 09 tháng, mỗi tháng 6.000.000 (sáu triệu) đồng, tổng số tiền là 54.000.000 (năm mươi bốn triệu) đồng.

[5] Căn cứ kết quả trả lời xác minh của Công an xã B, huyện H ngày 05/3/2018 thì Công ty H hiện không còn hoạt động tại địa chỉ thuê, đã chuyển đi đâu không rõ. Bên thuê không thanh toán tiền thuê từ tháng 11/2017, trong khi thời hạn thuê theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng là 02 (hai) năm kể từ ngày 01/7/2017 đến ngày 30/6/2019. Theo quy định tại điểm f khoản 1 Điều 6 của hợp đồng về việc bên thuê không báo trước mà đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn thì bên thuê phải chịu mất số tiền đặt cọc. Do đó, yêu cầu

của ông C về việc ông được quyền sở hữu số tiền 18.000.000 đồng mà Công ty H đã đặt cọc khi giao kết hợp đồng là phù hợp nên được chấp nhận.

[6] Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 17/5/2018 thể hiện có các tài sản trên nhà đất tại địa chỉ 40/10A ấp H, xã B, huyện H gồm: 50 khuôn làm gạch, 03 kệ sắt, 01 xe rửa, 01 máy trộn vật liệu đã cũ; các tài sản trên nhà đất tại địa chỉ 40/10W ấp H, xã B, huyện H gồm: 600 viên gạch. Xét thấy các tài sản này thuộc quyền sở hữu của Công ty H nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông C về việc Công ty H phải có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản nêu trên và giao trả nhà, đất đã thuê cho ông C.

[7] Về án phí sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn là Công ty H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm (đối với số tiền thuê nhà ở phải trả cho nguyên đơn và tiền cọc), đồng thời hoàn trả cho nguyên đơn tiền tạm ứng theo quy định của pháp luật là phù hợp.

[8] Xét đề nghị của đại diện viện kiểm sát nhân dân Huyện Hóc Môn phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 328; 357; 401; 422; 428; 472; 481; 482 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 121; 122; 131; 132 của Luật nhà ở năm 2014;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa ông Nguyễn Ngọc C với Công ty TNHH Xây dựng Mỹ thuật H, số công chứng 008241, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Đ ngày 23/6/2017.

2. Buộc Công ty TNHH Xây dựng Mỹ thuật H phải trả tiền thuê nhà ở cho ông Nguyễn Ngọc C là 09 tháng số tiền là 54.000.000 (năm mươi bốn triệu) đồng. Thời hạn trả tiền là ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc Công ty TNHH Xây dựng Mỹ thuật H phải di dời các tài sản ra khỏi tài sản thuê để trả lại nhà đất thuê cho ông Nguyễn Ngọc C. Các tài sản phải di dời gồm: 50 khuôn làm gạch, 03 kệ sắt, 01 xe rửa, 01 máy trộn vật liệu đã cũ (trên nhà đất tại địa chỉ 40/10A ấp H, xã B, huyện H); 600 viên gạch (trên nhà đất tại địa chỉ 40/10W ấp H, xã B, huyện H). Thời hạn di dời là ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Ông Nguyễn Ngọc C được quyền sở hữu số tiền 18.000.000 (mười tám triệu) đồng do Công ty TNHH Xây dựng Mỹ thuật H đặt cọc khi ký kết hợp đồng vào ngày 23/6/2017.

5. Về án phí:

5.1. Công ty TNHH Xây dựng Mỹ thuật H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.600.000 (ba triệu sáu trăm ngàn) đồng.

5.2. Ông Nguyễn Ngọc C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 750.000 (bảy trăm năm mươi ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0017605 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

6. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

8. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND H. Hóc Môn;
- Chi cục THA DS H. Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

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

Nguyễn Ngọc Thương

