TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TAM KỲ** **TỈNH QUẢNG NAM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 36/2023/DS-ST
Ngày 06/3/2023
Về việc: "*Tranh chấp nghĩa vụ hoàn trả trong hợp đồng thuê nhà"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ T, TỈNH QUẢNG NAM

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Huỳnh Lý.
Các hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Hồng Sơn
2. Bà Trần Thị Kim Thanh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên Tòa: bà Lê Vũ Hạ My – Kiểm sát viên.

Thư ký phiên tòa: ông Trần Ngọc Luông – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Ngày 06 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 185/2022/TLST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2022, về việc: *"Tranh chấp nghĩa vụ hoàn trả trong hợp đồng thuê nhà"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2023/QĐXX-ST ngày 14 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Nguyễn N, sinh năm 1990. Địa chỉ: khối phố 1, phường TH, thành phố B, tỉnh Đ.

Tạm trú: số 10 Nguyễn B, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt

- Bị đơn: Ông Nguyễn X, sinh năm 1970. Địa chỉ: tổ 5 khối phố H, phường H1, thành phố T, tỉnh Q. Có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1982. Địa chỉ: tổ 5 khối phố H, phường H1, thành phố T, tỉnh Q. Có mặt.

2. Bà Vũ Thị P. Địa chỉ: khối phố 1, phường TH, thành phố B, tỉnh Đ.

Tạm trú: số 10 Nguyễn B, phường A, thành phố T, tỉnh Q. Có đơn xin vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12 tháng 10 năm 2022, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị P trình bày:

Ngày 10/7/2022 vợ chồng ông N, bà P có ký hợp đồng thuê nhà với ông Nguyễn X để thuê căn nhà của vợ chồng ông X tại tổ 5 khối phố H, phường H1, thành phố T để ở trong thời hạn 01 năm, do chủ nhà gây khó dễ trong quá trình thuê nhà nên hai bên đã thỏa thuận thanh lý hợp đồng trước thời hạn vào ngày 05/9/2022 và bàn giao nhà vào ngày 10/9/2022 và ông X có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông N số tiền 33.500.000đ vào ngày 05/10/2022. Tuy nhiên sau đó ông Xkhông hoàn trả lại cho vợ chồng ông N số tiền như đã thỏa thuận. Nay ông N, bà P yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông X, bà N phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông N số tiền 33.500.000đ. Vì quá trình thuê nhà vợ chồng ông N có làm việc với cả vợ chồng ông X, bà N và tiền thuê nhà vợ ông N chuyển vào tài khoản cho vợ ông X là bà N.

- Bị đơn ông Nguyễn X và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày: chúng tôi thống nhất ngày 10/7/2022 chúng tôi có ký hợp đồng cho vợ chồng ông Nguyễn N thuê nhà của vợ chồng tôi tại tổ 5 khối phố H, phường H1, thành phố T để ở trong thời hạn 01 năm, giá thuê mỗi tháng là 2.500.000đồng . Vợ chồng ông N đã chuyển toàn bộ số tiền thuê nhà là 30.000.000đồng và 10.000.000đồng tiền cọc đối với các vật dụng trong nhà cho bà N. Tuy nhiên, sau đó chúng tôi đã thanh lý hợp đồng trước hạn và thỏa thuận vợ chồng tôi trả lại cho vợ chồng ông N số tiền 33.500.000đ, ông N đã bàn giao nhà lại cho vợ chồng tôi. Do điều kiện kinh tế khó khăn nên vợ chồng tôi chưa có tiền trả lại cho vợ chồng ông N. Nay ông N khởi kiện chúng tôi đồng ý trả lại số tiền 33.500.000đ nhưng yêu cầu được trả dần mỗi tháng 5.000.000đồng cho đến khi trả xong số tiền trên cho vợ chồng ông N vì hiện nay điều kiện kinh tế gia đình tôi đang gặp khó khăn nên chưa có tiền để trả một lần cho vợ chồng ông N được.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn, bị đơn đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn N có đơn khởi kiện đối với bị đơn ông Nguyễn X; Địa chỉ: tổ 5 khối phố H, phường H1, thành phố T, tỉnh Q. Nội dung khởi kiện liên quan đến việc vợ chồng ông X, bà N không hoàn trả lại cho vợ chồng ông N,

bà P số tiền thuê nhà.

Do vậy, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Q thụ lý giải quyết vụ án dân sự và Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "*Tranh chấp nghĩa vụ hoàn trả trong hợp đồng thuê nhà*" là đúng thẩm quyền và đúng quan hệ pháp luật tranh chấp theo quy định tại khoản 1 Điều 27, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông X, bà N phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông N số tiền 33.500.000đ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự thừa nhận: Ngày 10/7/2022 vợ chồng ông Nguyễn N, bà Vũ Thị P có ký hợp đồng thuê nhà với ông Nguyễn X để thuê căn nhà của vợ chồng ông X tại tổ 5 khối phố H, phường H1, thành phố T để ở trong thời hạn 01 năm. Tuy nhiên, hai bên đã thỏa thuận thanh lý hợp đồng trước thời hạn vào ngày 05/9/2022 và bàn giao nhà vào ngày 10/9/2022, vợ chồng ông X có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông N số tiền 33.500.000đ vào ngày 05/10/2022. Đây là các tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Đến ngày 05/10/2022 và đến hiện nay vợ chồng ông X vẫn không trả lại cho vợ chồng ông N số tiền 33.500.000đ trên. Khi ông N khởi kiện, vợ chồng ông X đồng ý trả lại số tiền này cho vợ chồng ông N nhưng yêu cầu được trả dần vì điều kiện kinh tế khó khăn.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc các bên thỏa thuận ký kết hợp đồng thuê nhà trên cơ sở tự nguyện giữa hai bên, hai bên thỏa thuận thời hạn thuê nhà là 12 tháng, số tiền thuê nhà mỗi tháng 2.500.000đ. Vợ chồng ông N đã thanh toán đủ số tiền thuê nhà cho vợ chồng ông X là 30.000.000đ và tiền cọc đối với các vật dụng kèm theo là 10.000.000đ bằng hình thức chuyển khoản từ tài khoản của vợ ông N là bà Vũ Thị P sang tài khoản của vợ ông X là bà Nguyễn Thị N để sử dụng chung vào việc gia đình của ông X, bà N. Hiện nay, các bên đã thanh lý hợp đồng trước hạn, vợ chồng ông N cũng đã bàn giao nhà và vật dụng kèm theo lại cho vợ chồng ông X. Từ thời điểm ký hợp đồng thuê đến thời điểm thanh lý hợp đồng là gần 02 tháng, các bên đã tính toán và tự nguyện thỏa thuận số tiền vợ chồng ông X phải hoàn trả lại cho vợ chồng ông N 33.500.000đ là phù hợp nhưng sau đó vợ chồng ông X, bà N lấy lý do kinh tế khó khăn không chịu hoàn trả số tiền này cho vợ chồng ông N là không có cơ sở.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để buộc vợ chồng ông Nguyễn X, bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ hoàn trả lại khoản tiền 33.500.000 đồng cho vợ chồng ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị P. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với quy định tại các Điều 385, 410, 422, 427, 472, 481 Bộ luật dân sự, Điều 120, 121, 129 Luật nhà ở.

[2.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: số tiền 1.675.000đồng, vì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Nguyễn X, bà Nguyễn Thị N phải chịu.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 27, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 385, 410, 422, 427, 472, 481, 579, 580 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 120, 121, 129 của Luật nhà ở; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn N, về việc: "*Tranh chấp nghĩa vụ hoàn trả trong hợp đồng thuê nhà*" đối với bị đơn ông Nguyễn X.

2. Buộc ông Nguyễn X, bà Nguyễn Thị N phải hoàn trả cho ông Nguyễn N, bà Vũ Thị P số tiền 33.500.000đồng *(Ba mươi ba triệu, năm trăm nghìn đồng)*.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Nguyễn N, bà Vũ Thị P có đơn yêu cầu thi hành án mà Nguyễn X, bà Nguyễn Thị N không trả khoản tiền trên thì phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn X, bà Nguyễn Thị N phải chịu số tiền 1.675.000 đồng *(Một triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng)*.

Hoàn trả cho ông Nguyễn N số tiền 837.500đồng *(Tám trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng)* đã nộp theo biên lai thu số 00009891 ngày 16 tháng 11 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Q.

4. Những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, những người tham gia tố tụng vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được niêm yết hoặc tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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 T;
- Chi cục THADS Tp T;
- Tòa án tỉnh, VKSND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đinh Thị Huỳnh Lý