**TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. RẠCH GIÁ**
**TỈNH KIÊN GIANG**

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

*Bản án số:23/2022/DS-ST*
*Ngày: 17/6/2022.*
*V/v: TrA chấp hợp đồng thuê nhà*
*Giao dịch dân sự; bồi thường thiệt hại.*

# NHAÂN DA
# NÖÔÙC COÄNG HOØA XAÕ HOÄI CHUÛ NGHÓA VIEÄT NAM
## TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ RẠCH GIÁ

*Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

- *Chủ tọa phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh - Thẩm phán
- *Caùc hoäi thaåm nhaân daân*: 1. Ông Mai Văn Bé Em
2. Bà Trần Lệ Nga
- *Thư ký phiên tòa*: Ông Nguyễn Ngọc Tú – Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Rạch Giá tham gia phiên tòa*: Bà Đồng ThA Lam – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 6 naêm 2022, taïi trụ sở Tòa aùn Toøa aùn nhaân daân thaønh phoá Raïch Giaù xeùt xöû sô thaåm coâng khai vuï aùn dân sự thuï lyù soá: 17/2022/TLST- DS ngaøy 26 thaùng 01 naêm 2022 veà việc: "TrA chấp hợp đồng thuê nhà; giao dịch dân sự; bồi thường thiệt hại". Theo Quyeát ñònh ñöa vuï aùn ra xeùt xöû soá 18/2022/QÑXXST-DS, ngaøy 26 thaùng 5 naêm 2022, giöõa caùc ñöông söï:

**-Nguyên đơn**: Ông **Nguyễn Bá H**, sinh năm: 1973 (có mặt)

Địa chỉ: số 64 Mạc Cửu, phường Vĩnh ThA, thành phố Rạch Giá, Kiên Giang.

**-Bị đơn**: Bà **Phạm Thị Ngọc D**, sinh năm: 1966 (có mặt)

Địa chỉ: số 437 Ngô Quyền, khu phố 1, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Ông **Trần Tuấn A**, sinh năm: 1992 (có mặt)
Bà **DA Ngọc ThA Ph**, sinh năm: 1992 (có mặt)

Địa chỉ: 346 Lâm Quang Ky, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, Kiên Giang.

Ông **DA Lươm**, sinh năm: 1964 (có đơn đề nghị vắng mặt)

Địa chỉ: số 437 Ngô Quyền, khu phố 1, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Bà **Võ Thị Hải Yến**, sinh năm: 1977 (có mặt)

Địa chỉ: số 64 Mạc Cửu, phường Vĩnh ThA, thành phố Rạch Giá, Kiên Giang.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*** Nguyên đơn ông Nguyễn Bá H trình bày:**

Năm 2015 ông có thuê mặt bằng là căn nhà số 437 Ngô Quyền, khu phố 1, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang với mục đích thuê là để ở và phục vụ kinh doA quần áo may sẵn. Việc thuê này chỉ thỏa thuận giao kết bằng lời nói với nhau. Trên tinh thần đó, 2 bên đã thực hiện được 06 năm nay. Giá thuê là 6.000.000 đồng/tháng, thA toán 06 tháng/lần vào đầu kì bằng hình thức tiền mặt (36.000.000 đồng). Ngay cả khi địa Ph áp dụng Chỉ thị 16 của Chính phủ ông vẫn đóng tiền thuê nhà đầy đủ cho bà D. Sau ngày 17/11/2021 là hết kỳ hạn 06 tháng đã đóng tiền thì hai bên thỏa thuận giá thuê từ ngày 17/11/2021 đến Tết âm lịch là 4.000.000 đồng/tháng, thA toán 01 tháng/lần vào đầu kỳ bằng hình thức tiền mặt. Và ông đã thA toán tiền thuê nhà từ ngày 17/11/2021 đến ngày 17/12/2021 với số tiền 4.000.000 đồng bằng hình thức tiền mặt.

Việc thuê nhà tương đối thuận lợi và duy trì suốt nhiều năm nay thì phía bên cho thuê có nhu cầu lấy lại mặt bằng trước thời hạn đã thỏa thuận với ông. Sau khi bàn bạc hai bên có đưa ra thỏa thuận bằng tin nhắn điện thoại với nội dung: bên thuê đồng ý trả lại mặt bằng đã thuê và bên cho thuê sẽ hỗ trợ lại cho bên thuê 05 tháng tiền thuê mặt bằng với số tiền 28.000.000 đồng cũng vào ngày 07/12/2021.

Ông đã thực hiện di dời và trả lại mặt bằng theo thỏa thuận nhưng phía bên cho thuê không chịu trả tiền hỗ trợ. Lúc bắt đầu thuê đến lúc trả mặt bằng ông không có phá dỡ nhà hay thay đổi kết cấu gì trong nhà. Ông chỉ đóng đinh lên tường để gắn máy lạnh và đóng đinh để treo giá quần áo và khi dời đi là chưa gỡ đinh ra.

Ông yêu cầu bà D cùng ông Tuấn A và bà ThA Ph phải thực hiện đúng theo thỏa thuận trả tiền lại ông số tiền của 06 tháng cuối do dịch mà ông đã đóng 28.000.000 đồng. Đồng thời chịu trách nhiệm bồi thường những thiệt hại do vi phạm thỏa thuận số tiền tổn thất do theo đuổi vụ kiện làm đơn, photo giấy tờ, tiền xăng đi lại

và tiền thuê ki ốt tháng 5.000.000 đồng mà phải đóng cửa để theo đuổi vụ kiện vì việc không thực hiện đúng cam kết của bị đơn.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Bá H có ý kiến:

Ông yêu cầu bà D cùng ông Tuấn A và bà ThA Ph liên đới thực hiện đúng theo thỏa thuận trả tiền lại ông số tiền của 06 tháng cuối do dịch mà ông đã đóng 28.000.000 đồng. Ông rút yêu cầu đối với số tiền bồi thường thiệt hại 5.000.000 đồng.

**- Bị đơn bà Phạm Thị Ngọc D trình bày:**

Từ năm 2015 bà có cho ông Nguyễn Bá H thuê nhà 437 Ngô Quyền. Hai bên không làm hợp đồng văn bản, chỉ thỏa thuận miệng. Giá thuê là 6.000.000 đồng/tháng thuê nhà tầng dưới, nấu nướng và điện nước sử dụng chung, trả tiền thuê 06 tháng 01 lần, không có thỏa thuận thời hạn thuê, trong suốt thời gian thuê đến tháng 11/2021 tiền thuê không thay đổi, đến ngày 17/11/2021 đến ngày 17/12/2021 là giảm còn 4.000.000 đồng/tháng. Tiền thuê bà đã nhận đủ.

Lúc thuê nhà tầng dưới nhà bà đã có phòng sẵn, quá trình ông H bà D sử dụng thì cũng không có cải tạo gì và cũng không phá dỡ kết cấu gì hết, chỉ có khoan đinh trên tường gắn máy lạnh, đóng đinh lên tường (loại đinh lớn) để bắt giá treo quần áo. Trong quá trình sử dụng thì ông H có cho người khác mướn phía trước lề đường để bán bánh mì (việc này thì gia đình bà biết) nhưng ông H tự ý giao chìa khóa cửa rào cho người bán xe bánh mì phía trước, để người ta mở cửa cất xe bánh mì, thì không có thông báo với bà.

Tháng 8/2021 bà có nhu cầu lấy lại nhà nên có thông báo trước với ông H trả nhà cho nhưng ông H không trả mà xin bán đến tết, nhưng con của bà không đồng ý là do sợ nhiều khách ra vô nhà nên dễ lây lan dịch covid. Do ông H không chịu trả nên con của bà là Tuấn A và Ph có hứa là ông H dọn đi thì sẽ trả lại tiền thuê của 05 tháng do dịch bệnh mỗi tháng 6.000.000 đồng x 4 tháng + tháng cuối giảm 4.000.000 đồng = 28.000.000 đồng, khi đó ông H mới dọn đi trả nhà lại cho bà.

Bà là người trực tiếp cho ông H thuê và ông H trả tiền cho bà hàng tháng. Còn con bà là DA Ngọc ThA Ph và Trần Tuấn A không có trực tiếp thỏa thuận gì, chỉ sau này khi ông H không chịu dọn đi thì Tuấn A và Ph mới hỗ trợ bà để thương lượng cho ông H đi.

Bà chỉ chấp nhận trả cho ông H số tiền 5.000.000 đồng, gồm tháng tiền thuê sau cùng 4.000.000 đồng và hỗ trợ thêm 1.000.000 đồng.

**Tại phiên tòa bà Phạm Thị Ngọc D có ý kiến:**

Bà chỉ chấp nhận trả cho ông H số tiền 5.000.000 đồng, gồm tháng tiền thuê sau cùng 4.000.000 đồng và hỗ trợ thêm 1.000.000 đồng.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Tuấn A và bà DA Ngọc ThA Ph có ý kiến**:

Khoảng tháng 8/2021 ông bà và bà D có thông báo với gia đình ông H không cho thuê nhà nữa nhưng ông H không đồng ý dọn đi để trả nhà cho bà D. Bà Yến (vợ ông H) còn nói là "có đuổi cũng không đi" nên buộc lòng bà và ông Tuấn A phải hứa với ông H là hỗ trợ trả lại tiền thuê nhà 28.000.000 đồng để ông H dọn đi.

Tin nhắn do ông H cung cấp là bà Ph nhắn và ông bà đồng ý nội dung tin nhắn này, nhưng thời điểm ông H dọn đi trên tường nhà còn nhiều lỗ do đinh để lại ông Tuấn A phải thuê thợ đến nhổ đinh và trét các lỗ trên tường. Chi phí bỏ ra để khắc phục thì ông bà và bà D không có yêu cầu gì trong vụ án này, ông bà chỉ trình bày là ông H không thiện chí khắc phục nguyên hiện trạng thôi. Ngoài ra, thì hiện trạng nhà lúc ông H dọn đi không có gì thay đổi so với thời điểm thuê.

Nay ông bà chỉ đồng ý hỗ trợ để bà D trả lại cho ông H 5.000.000 đồng, gồm tháng tiền thuê sau cùng 4.000.000 đồng và hỗ trợ thêm 1.000.000 đồng, vì bà D không có thu nhập gì hết, tuổi già. Còn số tiền 28.000.000 đồng không đồng ý trả như yêu cầu của ông H.

- Tại phiên tòa ông Trần Tuấn A bà DA Ngọc ThA Ph có ý kiến:

Ông bà không chấp nhận trả ông H số tiền 28.000.000 đồng như ông H yêu cầu. Ông Bà chỉ hỗ trợ bà D để bà D trả ông H 5.000.000 đồng như ý kiến của bà D.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Hải Yến trình bày**:

Bà xác định là bà và ông H không có dấu bệnh covid. Do bà D cần mặt bằng sớm để cho vợ chồng Tuấn A khai trương nên mới yêu cầu vợ chồng bà lấy mặt bằng sớm. Trong lúc đó vợ chồng bà cả năm trời không có kinh doA được do dịch bệnh áp dụng chỉ thị của Chính phủ mà việc bán quần áo thì chỉ trông mong vào thời điểm cuối năm. Nhưng được sự cam kết của bà D, ông Tuấn A và bà Ph nên vợ chồng bà mới dọn đi để tìm mặt bằng mới bán tết.

Bà thống nhất theo trình bày của ông H và yêu cầu bà D cùng ông Tuấn A bà Ph liên đới trả số tiền 28.000.000 đồng cho ông H như đã thỏa thuận.

Việc bà có nói câu "*có đuổi cũng không đi*" như trình bày của ông Tuấn A là lúc bà D yêu cầu đột xuất và đòi cho người đến đuổi vợ chồng bà nên bà tức giận nói vậy.

Tại phiên tòa bà Võ Thị Hải Yến có ý kiến: thống nhất ý kiến của ông H.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Rạch Giá phát biểu quan điểm:***

Về tố tụng: Trong quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo Bộ luật tố tụng dân sự đã quy định. Các đương sự cũng thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 116, Điều 473, Điều 474 Bộ luật dân sự để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá H. Buộc Bà Phạm Thị Ngọc D cùng ông Trần Tuấn A bà DA Ngọc ThA Ph liên đới trả ông Nguyễn Bá H số tiền 28.000.000 đồng theo cam kết. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 5.000.000 đồng, xét thấy ông H tự nguyện rút yêu cầu nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

TrA chấp giữa nguyên đơn và bị đơn về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; Bị đơn cư trú tại thành phố Rạch Giá và hợp đồng được giao kết tại thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá theo các Điều 26; Điều 35; Điều 36 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án đã thực hiện việc cấp tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho DA Lương và ông Lương có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự quyết định xét xử vắng mặt ông DA Lương.

[2] Về nội dung vụ án:

Quan hệ trA chấp giữa nguyên đơn với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là trA chấp hợp đồng thuê nhà; giao dịch dân sự; bồi thường thiệt hại.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 28.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng: Giữa ông Nguyễn Bá H và bà Phạm Thị Ngọc D có hợp đồng thuê nhà với nhau, hợp đồng bằng miệng đối với căn nhà 437 Ngô Quyền, khu phố 1, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, Kiên Giang; giá thuê là 6.000.000 đồng/tháng thuê nhà tầng dưới, nấu nướng và điện nước sử dụng chung, trả tiền thuê 06 tháng 01 lần, không có thỏa thuận thời hạn thuê, trong suốt thời gian thuê đến tháng 11/2021

tiền thuê không thay đổi, đến ngày 17/11/2021 đến ngày 17/12/2021 là giảm còn 4.000.000 đồng/tháng; ông H đã đóng tiền thuê đầy đủ. Tại thời điểm hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, bà D có cam kết trả lại ông H 28.000.000 đồng và ông H chấp nhận trả mặt bằng trước thời hạn. Tại phiên tòa bà D không thừa nhận việc hứa trả ông H 28.000.000 đồng, nhưng căn cứ vào Biên bản H giải tại khu phố 1, phường Vĩnh Lạc, Biên bản lấy lời khai, Biên bản H giải tại Tòa án bà D có thừa nhận vấn đề này. Ngoài ra, bà D không có chứng cứ chứng minh hay có phản đối gì với ông H tại thời điểm ông H dọn đi trả lại nhà không đúng hiện trạng ban đầu mà nay tại phiên tòa mới nại ra vấn đề ông H chưa nhổ đinh trên tường là không có cơ sở để xem xét. Do vậy, bà D đã cam kết trả ông H số tiền 28.000.000 đồng để chấm dứt hợp đồng thuê nhà với ông H trước thời hạn thì phải thực hiện cam kết.

Đối với trách nhiệm liên đới của ông Trần Tuấn A bà DA Ngọc ThA Ph, Hội đồng xét xử thấy rằng: giữa bà Ph ông Tuấn A với ông H không có quan hệ hợp đồng thuê nhà với nhau. Tuy nhiên, thời điểm để ông H dọn đi, trả nhà trước thời hạn thì ông Tuấn A và bà Ph có trực tiếp thương lượng và cam kết trả ông H số tiền 28.000.000 đồng. Như vậy, giao dịch dân sự giữa ông Tuấn A bà Ph với ông H được thực hiện bằng miệng và bằng tin nhắn zalo (nội dung tin nhắn ông H cung cấp được ông Tuấn A và bà Ph thừa nhận). Như vậy, căn cứ Điều 116, Điều 117 Bộ luật dân sự quy định về giao dịch dân sự và điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, các bên tham gia giao dịch tự nguyện, đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích giao dịch không trái đạo đức xã hội nên có giá trị ràng buộc đối với các bên tham gia giao dịch đó.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 275, Điều 288 Bộ luật dân sự buộc bà Phạm Thị Ngọc D cùng ông Trần Tuấn A bà DA Ngọc ThA Ph liên đới trả ông Nguyễn Bá H số tiền đã cam kết nhưng chưa thực hiện là 28.000.000 đồng.

Đối với số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại 5.000.000 đồng, tại phiên tòa ông Nguyễn Bá H rút yêu cầu khởi kiện. Xét thấy việc rút yêu cầu khởi kiện của ông H hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông H theo Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

**- Về án phí dân sự sơ thẩm**: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về lệ phí, án phí Tòa án,

Bà Phạm Thị Ngọc D cùng ông Trần Tuấn A bà DA Ngọc ThA Ph liên đới nộp tiền án phí: 28.000.000 đồng x 5% = 1.400.000 đồng.

Hoàn trả ông Nguyễn Bá H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 825.000 đồng theo biên lai thu số 0001998 ngày 21/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá.

***Vì các lẽ trên;***

**QUYẾT ĐỊNH**:

- Căn cứ các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 36, Điều 39, Điều 91, Điều 96, Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 244, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 17; Điều 117; Điều 116; Điều 275; điều 288 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về lệ phí, án phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá H đối với số tiền 28.000.000 đồng. Buộc bà Phạm Thị Ngọc D cùng ông Trần Tuấn A bà DA Ngọc ThA Ph liên đới trả ông Nguyễn Bá H số tiền đã cam kết nhưng chưa thực hiện là 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu đồng). Thực hiện khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Hai bên trực tiếp giao nhận tiền hoặc giao nhận tiền tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chậm thực hiện trả nợ thì còn phải chịu mức tiền lãi chậm trả quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi trả dứt số nợ.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá H đối với số tiền bồi thường thiệt hại 5.000.000 đồng.

* **Về án phí dân sự sơ thẩm**:

Bà Phạm Thị Ngọc D cùng ông Trần Tuấn A bà DA Ngọc ThA Ph liên đới nộp tiền án phí: 1.400.000 đồng.

Hoàn trả ông Nguyễn Bá H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 825.000 đồng theo biên lai thu số 0001998 ngày 21/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá.

* Quyền kháng cáo: Báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa được biết quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 17-6-2022). Riêng

đương sự vắng mặt, thời hạn kháng cáo được tính từ ngày Tòa án tống đạt Bản án hợp lệ.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014".

***Nơi nhận***:
- *Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang;*
- *Viện kiểm sát nhân dân thành phố Rạch Giá;*
- *Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá;*
- *Các đương sự ;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

**NGUYỄN THỊ MỸ HẠNH**

Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 17-6-2022). Riêng đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo được tính từ ngày Tòa án tống đạt bản án hợp lệ.

Biên bản nghị án kết thúc lúc 10 giờ 30 phút, cùng ngày.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

HỘI THẨM NHÂN DÂN | CHỦ TỌA PHIÊN TÒA