TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 178/2018/DS-ST
Ngày 21 –11 – 2018
V/v tranh chấp hợp đồng thuê phòng trọ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Phan Thị Thu.
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Huỳnh Hoàng Khởi
Ông Huỳnh Minh Bền

- Thư ký phiên toà: Ông Trương Thanh Quốc – Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Hồ Thanh Sang – Kiểm sát viên

Ngày 21 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 372/2018/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2018, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 756/2018/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng thuê phòng trọ theo tháng giữa:

Nguyên đơn: Ông Lê Hồng V – sinh năm: 1957 (có mặt).
Địa chỉ: Số 209, đường L, khóm C, phường S, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Chị Tô Ngọc T – sinh năm: 1975 (có mặt).
Địa chỉ: Số 153, ấp 1, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lưu Kim T, sinh năm 1956 (có mặt).
Địa chỉ: Số 209, đường L, khóm C, phường S, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/10/2018, biên bản hòa giải và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ông Lê Hồng V trình bày: Trước đây vào thời nào ông không nhớ rõ, ông có cho chị Tô Ngọc T thuê phòng trọ theo tháng, không lập thành văn bản, với giá thuê 1.000.000đ/tháng, thỏa thuận đóng tiền đầu tháng, bà Thi là khách ở lâu năm. Khi thuê phòng trọ, giữa bà T và ông thỏa thuận việc tính tiền, trả tiền, giao phòng cho thuê và trả phòng thuê, chỉ bằng lời nói, không làm thành văn bản. Từ ngày 01/12/2017 dương lịch đến tháng 02/2018, bà Thi ở tại phòng số 24 của dãy trọ, bà Thi dọn đồ đi bắt đầu từ giữa tháng 02/2018, ông không nhớ cụ thể ngày nào, bà T dọn đồ đi, không ở phòng trọ nhưng vẫn khóa cửa phòng để đồ dùng trong phòng mà không trả phòng cho ông, cho đến ngày 08/10/2018 bà T mới dọn toàn bộ đồ dùng đi, mở khóa phòng

đi mà không giao trả phòng. Khi bà T dọn đi, bà T còn thiếu tiền trọ nhưng vì bà T là vợ ông còn đang nợ tiền vay của bà T nên ông không buộc phải trả tiền thuê phòng và hơn nữa ông cũng muốn bà T dọn đi nên không ngăn cản. Hàng ngày bà T là người thu tiền trọ của bà T, bà T đã thu tiền của bà T vào đầu tháng 11/2017 âl (12/2017 dl) bà T bỏ nhà đi và không thu tiền phòng trọ đến nay. Hiện nay bà T còn thiếu tiền phòng từ ngày 01/12/2017 đến ngày dọn đi 08/10/2018 bằng 10 tháng với số tiền 10.000.000đ. Hiện nay phòng số 24 đã có khách trọ khác thuê. Tại phiên tòa ông thay đổi yêu cầu, xác định tiền thuê từ ngày 16/12/2018 đến 08/10/2018 bằng 9.500.000đ và yêu cầu bà T trả cho ông số tiền 9.500.000đ, không yêu cầu gì khác.

* Bà Tô Ngọc T trình bày: Bà thống nhất bà có thuê phòng trọ của ông V nhưng giá thuê là 800.000đ/tháng, không phải 1.000.000đ/tháng như ông V trình bày. Có thỏa thuận đóng tiền phòng hàng tháng vào đấu tháng, khi bà vào ở là ngày 02 nên hàng tháng đóng tiền phòng trọ vào ngày 02 hàng tháng. Vào ngày nào bà không nhớ nhưng trước ngày 31/01/2018 ông V cắt điện nước và tháo nóc nhà không cho bà ở vì có mâu thuẫn giữa ông V với bà, liên quan đến việc bà cho bà T là vợ ông V vay tiền. Đến ngày 31/01/2018 bà có yêu cầu địa phương giải quyết và đã có biên bản hòa giải. Khoảng 12 ngày sau là ngày 12/02/2018 bà dọn đi trả phòng lại cho ông V. Tính đến ngày bà đi bà không còn nợ tiền trọ của ông V. Đến nay bà xác định bà không thiếu tiền phòng trọ của ông V như ông V trình bày. Việc ông V cho rằng bà còn khóa phòng trọ số 24 không trả phòng cho ông V như biên bản ngày 02/10/2018 là không đúng, bà không thừa nhận việc này. Bà đã đóng tiền nhà trọ đến ngày 02/01/2018 âl là ngày 17/02/2018 dương lịch. Tiền trọ hàng tháng bà đóng giao cho bà T là vợ của ông V, không lần nào đóng tiền phòng trọ cho ông V.

Bà Lưu Kim T trình bày: Từ ngày bà T ở trọ nhà bà và ông V, bà là người trực tiếp thu tiền phòng. Bà đã thu tiền thuê phòng của bà T đến hết ngày 01/12/2017 dương lịch đúng như ông V trình bày. Từ ngày 01/12/2017 đến khi bà T dọn đi là chưa trả tiền thuê phòng cho bà và ông V. Do thiếu nợ nên bà bỏ nhà đi từ ngày 01 hay 02 (bà không nhớ rõ) của tháng 12/2017 âm lịch (ngày 17/01/2018 dương lịch) và không thu tiền phong trọ bà T cho đến nay.

Tại phiên tòa: Các đương sự đã thống nhất có thỏa thuận thuê phòng trọ, bà T bắt đầu dọn đồ đi và không còn ở tại phòng đã thuê vào khoảng giữa tháng 02/2018 dl. Các đương sự không thống nhất các nội dung: Ông V cho rằng giá thuê là 1.000.000đ/tháng, bà T dọn đồ đi giữa tháng 02/2018 nhưng không trả phòng và vẫn khóa cửa phòng trọ cho đến ngày 08/10/2018 mới mở khóa để trả phòng. Từ tháng 01/2018 đến tháng 10/2018 chưa trả tiền phòng với số tiền 9.500.000đ. Bà T cho rằng giá thuê là 800.000đ/tháng, khi dọn đồ đi giữa tháng 02/2018 dl là đã trả phòng và đã trả tiền phòng đến 02/01/2018 âl (17/02/2018 dl).

Tại phiên tòa Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu: Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử, chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Ông Lê Hồng V khởi kiện yêu cầu bà Tô Ngọc T thanh toán khoản tiền thuê phòng trọ 10 tháng bằng 9.500.000đ. Nên tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng thuê phòng trọ theo tháng quy định tại điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Hợp đồng thuê phòng trọ giữa nguyên bị đơn mặc dù không được lập thành văn bản nhưng các đương sự thống nhất có sự thỏa thuận thuê phòng trọ theo tháng, không ấn định thời hạn thuê. Thời gian bắt đầu thuê các đương sự đều không xác định được. Các đương sự đã thống nhất do có mâu thuẫn nên ông V có yêu cầu bà T trả phòng và được khóm C, phường S, thành phố C hòa giải ngày 31/01/2018, sau cuộc hòa giải này, ông V thừa nhận bà T đã dọn phòng đi giữa tháng 02/2018, phù hợp với sự thừa nhận của bà T về việc bà dọn đi ngày 12/02/2018. Tuy nhiên ông V cho rằng bà T dọn đi, khóa cửa phòng trọ mà không trả phòng, bà T không thừa nhận việc này. Ông V xác định chứng cứ thể hiện bà T dọn đi ngày 12/02/2018 nhưng chưa trả phòng là tại biên bản ngày 02/10/2018 do phó khóm C phường S, thành phố C thực hiện. Tại biên bản này không có xác nhận của UBND phường S thành phố C, hơn nữa nội dung cũng chỉ thể hiện phòng 24 bị khóa mà chưa thể hiện ai khóa, cũng không thể hiện trong phòng 24 có tài sản, vật dụng của bà T. Ông V cho rằng bà T dọn toàn bộ đồ dùng đi và trả lại phòng trọ vào lúc 04 giờ 30 phút chiều ngày 08/10/2018 có sự chứng kiến của ông Lê Hồng P, ông Lê Quang T, bà Nguyễn Thị N, trong đó ông Lê Hồng P và ông Lê Quang T là anh ruột của ông V, bà Nguyên Thị N có mối quan hệ xóm giềng, nên lời trình bày các nhân chứng này chưa được xem là chứng cứ tính khách quan để làm căn cứ. Ngoài các căn cứ trên ông V không đưa ra được chứng cứ nào khác, trong khí đó ông là người cho thuê phòng trọ, khi khách trọ chưa trả tiền phòng mà dọn đồ đi thì ông có quyền giữ lại và báo cơ quan có thẩm quyền giải quyết, nhưng ông đã không làm như vậy, mà cho rằng ông không yêu cầu bà T trả tiền thuê phòng là để đối trừ số tiền bà T vợ ông còn nợ bà T là mâu thuẫn với lời trình bày của ông tại biên bản ngày 31/01/2018 và tại phiên tòa, ông đã khẳng định số tiền bà T nợ bà T ông không có trách nhiệm. Ông V cho rằng đến ngày 31/01/2018 bà T còn nợ hai tháng tiền thuê phòng, nhưng nội dung biên bản ngày 31/01/2018 ông V chỉ yêu cầu bà T trả phòng mà không yêu cầu trả tiền thuê phòng trọ. Hơn nữa tại sổ đăng ký tạm trú ông V nộp, ông V không đăng ký tạm trú cho bà T từ tháng 02/2018. Do đó không có chứng cứ thể hiện bà T trả phòng vào ngày 08/10/2018.

[3] Ông V và bà T đều thống nhất thảo thuận thu tiền thuê phòng trọ vào đầu tháng dương lịch, việc thu, trả tiền thuê phòng không làm văn bản, không có chứng cứ. Bà T xác định đã trả tiền để thuê phòng trọ cho bà T lần cuối vào ngày 02/01/2018 để thuê phòng đến hết ngày 02/02/2018 dương lịch, phù hợp với lời trình bày của bà T về việc bà T ngừng thu tiền thuê phòng trọ của bà Thi từ ngày bà bỏ nhà đi ngày 02/12/2017 âm lịch tức ngày 17/01/2018 dương lịch. Tại phiên tòa bà T thừa nhận thu tiền phòng của bà T vào ngày 15 hàng tháng. Tính đến ngày 17/01/2018 thì bà T phải thu tiền thuê phòng tháng 01/2018 của bà T. Như vậy, lời trình bày của bà T và bà T là phù hợp và có căn cứ thể hiện

bà T đã đóng tiền thuê phòng đến ngày 15/02/2018, tính đến ngày bà T dọn phòng đi ngày 12/02/2018 thì bà T đã trả xong tiền thuê trọ cho ông V.

Từ các nhận định trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông V về việc buộc bà T phải trả số tiền 9.500.000đ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ các Điều 12, 14, 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Toà án, ông Lê Hồng V là đối tượng người cao tuổi, thuộc đối tượng được miễn án phí, đã được Tòa án giải thích nhưng ông V không yêu cầu và không nộp đơn yêu cầu miễn nộp án phí nên ông Lê Hồng V phải nộp án phí có giá ngạch đối với số tiền 9.500.000đ không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 472 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 26, 147, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 12, 14, 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Toà án:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Lê Hồng V về việc buộc bà Tô Ngọc T trả số tiền 9.500.000đ *(Chín triệu năm trăm ngàn đồng)*.

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bằng 475.000đ *(Bốn trăm bảy mươi lăm ngàn đồng)* ông Lê Hồng V phải nộp. Ngày 17/10/2018 ông Lê Hồng V đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)*, tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Cà Mau theo biên lai số 0001520 được chuyển thu, ông Lê Hồng V còn phải tiếp tục nộp số tiền án phí 175.000đ *(Một trăm bảy mươi lăm ngàn đồng)*.

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, 7a, 7b 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.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(đãký)

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND TP.Cà Mau;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phan Thi Thu