

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁI NƯỚC
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 77/2022/DS-ST
Ngày 09-6-2022
“V/v tranh chấp
hợp đồng thuê nhà”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI NƯỚC, TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đệ

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Mầm

Ông Võ Tấn Liêm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc San là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước tham gia phiên tòa:
Bà Trần Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2022 tại Tòa án nhân dân huyện Cái Nước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 104/2021/TLST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2022/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lâm Văn M, sinh năm 1979 (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp LX, xã PH, huyện CN, tỉnh Cà Mau

- Bị đơn: Bà Du Mỹ L, sinh năm 1975 (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp LX, xã PH, huyện CN, tỉnh Cà Mau

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 23 tháng 3 năm 2021 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lâm Văn M trình bày:

Vào ngày 09/02/2019 đương lịch giữa ông và bà Du Mỹ L có ký kết hợp đồng thuê nhà. Theo hợp đồng ông cho bà L thuê một căn nhà diện tích ngang 4m

x dài 16m (nhà cấp 4 tiền chế; máy tol lạnh, nền bê tông, vách tol) tọa lạc tại Ấp LX, xã PH, huyện CN, tỉnh Cà Mau. Giá thuê nhà mỗi năm là 20.000.000 đồng, thời hạn hợp đồng là 03 năm, thanh toán vào ngày 09/02 hàng năm. Sau khi thực hiện hợp đồng thì bà L trả tiền thuê nhà được 02 năm với số tiền là 40.000.000 đồng. Tuy nhiên đến thời hạn thanh toán tiền thuê nhà năm thứ 3 thì bà L thông báo bà L chỉ thuê nhà thêm 06 tháng và trả tiền thuê nhà 10.000.000 đồng nhưng ông không đồng ý vì hợp đồng thuê nhà là 03 năm. Bà L đưa ra lý do vào mùa mưa thì căn nhà của bà thuê bị nước tràn vào, tuy nhiên đó là tình hình chung, năm 2020 mưa nhiều nên những người ở khu vực đó đều bị nước tràn vào nhà không riêng gì nhà của bà L.

Tại đơn khởi kiện ông M yêu cầu bà L có nghĩa vụ thanh toán cho ông M số tiền thuê nhà theo hợp đồng còn nợ là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Ngày 31/5/2021 ông M thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bà L trả số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), đến ngày 28/6/2021 ông M có đơn yêu cầu bà L trả số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Tại phiên toà ông M thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bà L trả tiền thuê nhà là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Tại biên bản hoà giải giải ngày 20 tháng 4 năm 2021 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn bà Du Mỹ L trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông Lâm Văn M, vào ngày 09/02/2019 dương lịch giữa bà và ông Lâm Văn M có ký kết hợp đồng thuê nhà. Theo thỏa thuận thì ông M cho bà thuê một căn nhà cấp 4 diện tích ngang 4m, dài 16m tọa lạc tại Ấp LX, xã PH, huyện CN, tỉnh Cà Mau. Thời hạn thuê là 03 năm, giá thuê mỗi năm là 20.000.000 đồng, trả tiền thuê nhà vào ngày 09/02 hàng năm (hình thức trả tiền trước). Sau khi thuê thì bà đã trả tiền thuê nhà cho ông M được 02 năm với số tiền là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng). Đến khoảng tháng 01 năm 2021 âm lịch thì bà có đến gặp ông M để thông báo bà sẽ trả nhà cho ông M trước 06 tháng, cụ thể sẽ trả nhà vào ngày 09/8/2021 dương lịch và đồng ý trả tiền thuê nhà 06 tháng là 10.000.000 đồng nhưng ông M không đồng ý, ông M buộc bà phải trả 20.000.000 đồng. Lý do bà trả nhà cho ông M trước thời hạn theo hợp đồng là vì căn nhà bà thuê của ông M vào mùa mưa thì nước ngập tràn vào nhà làm ảnh hưởng đến sinh hoạt và công việc buôn bán của bà.

Tại biên bản hoà giải giải ngày 20 tháng 4 năm 2021 bà đồng ý trả tiền thuê nhà cho ông M 10.000.000 đồng, bà sẽ trả nhà lại cho ông M vào ngày 09/8/2021. Tuy nhiên, trong thời gian Toà án giải quyết vụ án thì máy bơm nước bị hư, đây là máy bơm nước bà, ông M và những người thuê dùng chung, bà có nhờ ông M sửa nhưng ông M nói ông M bận và kêu bà đi sửa. Do không có nước sinh hoạt nên bà

đã trả nhà cho ông M vào ngày 25/4/2021 dương lịch, khi trả nhà thì bà không thông báo trước cho ông M. Nay bà chỉ đồng ý trả tiền thuê nhà cho ông M theo số tháng thực tế bà đã ở, cụ thể từ ngày 09/02/2021 đến ngày 25/4/2021

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn M, buộc bà Du Mỹ L có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà cho ông M là 10.000.000 đồng.

TÒA ÁN NHẬN ĐỊNH:

[1] Về tố tụng: Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn ông Lâm Văn M với bị đơn bà Du Mỹ L là “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng Dân sự. Bị đơn bà Du Mỹ L có địa chỉ tại Ấp LX, xã PH, huyện CN, tỉnh Cà Mau nên Tòa án nhân dân huyện Cái Nước thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Tại đơn khởi kiện ông M yêu cầu bà L có nghĩa vụ thanh toán cho ông M số tiền thuê nhà theo hợp đồng là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Ngày 31/5/2021 ông M thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bà L trả số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), đến ngày 28/6/2021 ông M có đơn yêu cầu bà L trả số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Tại phiên tòa ông M thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bà L trả tiền thuê nhà là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Xét thấy, ông M thay đổi yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về nội dung tranh chấp của vụ án:

Ngày 09/02/2019 dương lịch giữa ông Lâm Văn M và bà Du Mỹ L có lập hợp đồng cho thuê nhà, theo đó ông Lâm Văn M cho bà Du Mỹ L thuê căn nhà diện tích ngang 4m x dài 16m tọa lạc tại Ấp LX, xã PH, huyện CN, tỉnh Cà Mau. Thời hạn thuê là 03 năm (kể từ ngày 09/02/2019 đến 09/02/2022), giá thuê mỗi năm 20.000.000 đồng. Phương thức thanh toán hai bên không ghi trong hợp đồng nhưng tại biên bản hoà giải ngày 20/4/2021 ông M và bà L xác định thanh toán tiền thuê nhà chia làm 03 đợt vào mỗi đầu năm thuê, cụ thể vào ngày 09/02 hàng năm. Hợp đồng không công chứng, chứng thực.

Về hình thức và nội dung của hợp đồng: Hợp đồng được lập thành văn bản dựa trên sự tự nguyện thoả thuận và thống nhất của hai bên nên hợp đồng thuê nhà được lập giữa ông M và bà L là phù hợp với quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà L thanh toán cho ông M được 02 năm tiền nhà với số tiền là 40.000.000 đồng. Theo thoả thuận thì đến ngày 09/02/2021 thì bà L phải thanh toán tiền thuê nhà năm thứ 3 cho ông M là 20.000.000 đồng nhưng bà L thông báo bà L chỉ thuê nhà thêm 06 tháng và trả tiền thuê nhà 10.000.000 đồng, ông M không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà ông M thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bà L trả số tiền thuê nhà 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Tại biên bản hoà giải ngày 20 tháng 4 năm 2021 của Toà án bà L đồng ý trả cho ông M tiền thuê nhà 10.000.000 đồng nhưng sau đó bà L thay đổi ý kiến chỉ đồng ý trả tiền thuê nhà theo thời gian ở thực tế từ ngày 09/02/2021 đến ngày 25/4/2021.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại Điều 5 Hợp đồng cho thuê nhà có thể hiện thời hạn thuê nhà là 03 năm (từ ngày 09/02/2019 đến ngày 09/02/2022), các bên không thoả thuận về điều khoản chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Tuy nhiên, vào tháng 01 năm 2021 âm lịch thì bà L thông báo cho ông M về việc trả nhà trước thời hạn 06 tháng, cụ thể là ngày 09/8/2021 dương lịch. Lý do bà L trả nhà vì cho rằng ông M cất nhà không làm hệ thống thoát nước dẫn đến khi mưa xuống thì nhà bà L bị nước tràn vào ảnh hưởng đến việc sinh hoạt và kinh doanh của bà L. Xét thấy, lý do bà L đưa ra không thuộc các trường hợp để chấm dứt hợp đồng và cũng không thuộc trường hợp được đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định. Do đó, nếu việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn của bà L gây thiệt hại cho ông M thì bà L phải có nghĩa vụ bồi thường. Trước khi Toà án giải quyết vụ án thì ông M không đồng ý việc bà L trả nhà trước thời hạn nhưng sau khi Toà án thụ lý và giải quyết vụ án thì ông M đồng ý với yêu cầu của bà L, chấp nhận cho bà L trả nhà trước thời hạn 06 tháng và chỉ yêu cầu bà L trả tiền thuê nhà là 10.000.000 đồng. Nhưng chưa đến thời hạn thì vào ngày 25/4/2021 bà L tự ý di dời đồ đi trả nhà cho ông M và bà L không thông báo cho ông M biết trước. Bà L cho rằng trong thời gian Toà án giải quyết vụ án thì máy bơm nước bị hư, đây là máy bơm nước bà L, ông M và những người thuê dùng chung, bà có nhờ ông M sửa nhưng ông M nói ông M bận và kêu bà L đi sửa. Bà L cho rằng nhiệm vụ đi sửa máy bơm nước là của ông M, ông M không sửa bà L không có nước sinh hoạt nên bà L trả nhà. Theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng cho thuê nhà ngày 09/02/2019 giữa ông Lâm Văn M và bà Du Mỹ L có thể hiện nội dung “*Trong thời gian thuê, bên B có trách nhiệm thanh toán tiền điện thấp sáng và tiền nước sinh hoạt hàng ngày và phải sửa chữa*

các thiết bị sử dụng trong thời gian kinh doanh”. Theo thoả thuận trên thì việc sửa chữa máy bơm nước là trách nhiệm của bà L (bên thuê) và những người thuê nhà của ông M sử dụng chung máy bơm nước, nên bà L lấy lý do ông M không sửa máy bơm nước rồi tự ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thông báo mà không cho ông M biết trước là lỗi thuộc về bà L. Bà L đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời gian thông báo và không cho ông M biết trước đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông M. Do đó, ông Lâm Văn M yêu cầu bà Du Mỹ L trả tiền thuê nhà đến ngày bà L đã thông báo trước cho ông M số tiền 10.000.000 đồng là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước là phù hợp nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự có giá ngạch buộc bà Du Mỹ L phải chịu là 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng) theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Cụ thể $(10.000.000 \text{ đồng} \times 5\%) = 500.000 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26; 35; 39; 147, 227, 244, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Các Điều 117, 422, 428, 481 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 121, 122, 131, 132 Luật nhà ở.

Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn M đối với bà Du Mỹ L.

Buộc bà Du Mỹ L có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho ông Lâm Văn M là 10.000.000 (Mười triệu đồng).

Kể từ ngày ông M có đơn yêu cầu thi hành án, bà L không thi hành khoản tiền nêu trên thì bà L phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc bà Du Mỹ L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước khi án có hiệu lực pháp luật. Ông Lâm

Văn M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Ông M có dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006249 ngày 23/02/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước. Ông M được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí nêu trên tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước khi án có hiệu lực pháp luật.

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.

Án xử sơ thẩm công khai ông Lâm Văn M và bà Du Mỹ L 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 TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Đương sự;
- Lưu VP-HS.

Nguyễn Văn Đệ