

Bản án số: 133/2023/DS-ST

Ngày: 22/8/2023

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN Quận A – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Hồng Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Thanh Hà

2. Ông Trần Đức Nhì

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Hoài – Thư ký Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận A - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thanh Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2020/DSST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 93/2023/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 81/2023/QĐST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ thường trú: Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên lạc: Phường L, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

- Bị đơn: Ông Bùi Văn H, sinh năm 1976

Địa chỉ thường trú: Phường BQ, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh

Tạm trú: Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Nguyễn Phú T, sinh năm 1990; Địa chỉ: Huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1953; (vắng mặt)

Địa chỉ: Phường M, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh

Nơi cư trú: Phường N, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh

2/ Nguyễn Văn T, sinh năm 1955; (có mặt)

Địa chỉ: Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên lạc: Phường L, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

3/ Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1964; (vắng mặt)

Địa chỉ: Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

4/ Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1961; (vắng mặt)

Địa chỉ: Phường I, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

5/ Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1966; (có mặt)

Địa chỉ: Phường YY, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh

6/ Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1969; (vắng mặt)

Địa chỉ: Phường HH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Người làm chứng*: Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/02/2020, trong bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C trình bày:

Nguồn gốc căn nhà Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà cho thuê) là di sản của cha mẹ ông (ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị T) chết để lại, đã được khai di sản thừa kế và cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 07/8/2018, theo đó, hiện nay, nhà này thuộc đồng sở hữu của những người sau: Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Văn S (là các con của ông Q và bà T). Sau khi cha mẹ ông chết, do không có nhu cầu trực tiếp sử dụng nên các anh em ông thống nhất cho thuê căn nhà này, tiền cho thuê nhà sẽ chia cho các anh chị em ông. Ai là người tìm được khách thuê thì người đó sẽ làm việc trực tiếp với khách về mọi việc có liên quan đến việc cho thuê nhà, từ việc ký hợp đồng, nhận tiền đặt cọc, tiền thuê nhà, sau đó chia lại cho các anh chị em.

Ngày 09/11/2019, ông Nguyễn Văn C và ông Bùi Văn H đã thỏa thuận ký kết hợp đồng thuê căn nhà số Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh gồm 01 trệt, 01 lầu với tổng diện tích sử dụng là 135m²; thời hạn thuê là 62 tháng, bắt đầu từ 21/11/2019 đến 21/11/2025; mục đích thuê là kinh doanh quần áo và ở; giá thuê nhà là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng)/tháng (hợp đồng không có công chứng, chứng thực). Hai bên thỏa thuận, hàng tháng, vào ngày 21 dương lịch, ông H sẽ chuyển tiền thuê nhà vào tài khoản của ông Nguyễn Văn T (là anh của ông C) tại Ngân hàng DD (chi nhánh HTY, Quận P); Riêng tiền thuê nhà tháng đầu tiên (21/11/2019 đến 21/12/2019), hai bên thỏa thuận là 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng) thì ông H trả trực tiếp cho ông Nguyễn Văn C, khi ký kết hợp đồng, ông C có

nhận của phía ông H số tiền đặt cọc là 50.000.000đồng, số tiền này hiện nay ông C đang gửi ngân hàng và ông C đang quản lý.

ông C là người đại diện đứng ra ký hợp đồng cho thuê nhà, có sự đồng ý của tất cả các anh chị em là ông T, ông T, ông C, bà M, bà Ngọc A, bà Ngọc A, Ông S, các anh chị em của ông C đều đồng ý với việc cho thuê nhà này (việc đồng ý này các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói với nhau, không có lập văn bản ủy quyền).

Sau khi ký kết và thực hiện hợp đồng, đến ngày 21/12/2019, theo thỏa thuận thì ông H phải thanh toán tiền thuê nhà tháng tiếp theo với hình thức chuyển khoản cho ông T nhưng ông H không thanh toán theo thỏa thuận. Sau đó, ông T nhiều lần nhắc ông H thanh toán tiền thuê nhà nhưng ông H không thanh toán với lý do phía trước mặt bằng có người lấn chiếm, buôn bán làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh của ông H. Lúc bàn giao mặt bằng cho ông H, mặt bằng trước nhà hoàn toàn sạch sẽ thì ông H mới đồng ý nhận nhà, sau đó có bị lấn chiếm hay không thì phía ông C không phải chịu trách nhiệm nữa. Trong quá trình thuê nhà, ông H cũng có nhờ ông C hỗ trợ yêu cầu bà L không lấn chiếm mặt bằng, phía ông C cũng đã hỗ trợ, liên hệ với chính quyền địa phương yêu cầu bà L không lấn chiếm mặt bằng. Ông hỗ trợ là do tình cảm chứ ông không có nghĩa vụ phải đuổi người lấn chiếm thay cho người thuê. Thực tế là bà L cũng không lấn chiếm mặt bằng trước nhà thuê, bà L chỉ bán cơm ở trước hẻm bên cạnh nhà cho thuê mà thôi. Ngoài số tiền 40.000.000đồng tháng đầu tiên giao trực tiếp cho ông C, ông H không thanh toán cho ông C (thông qua số tài khoản của ông T) khoản tiền thuê nhà nào khác. Do ông H không thanh toán tiền thuê nhà nên ông C có nộp đơn đến Ủy ban nhân dân Phường I, Quận A yêu cầu giải quyết nhưng hai bên không thỏa thuận được, ông H vẫn không thanh toán tiền thuê nhà cho ông C. Khi bàn giao nhà cho ông H, trong nhà có một số tài sản của gia đình ông C mà ông H mượn đến nay chưa trả. Đối với số tài sản này, ông C sẽ khởi kiện yêu cầu giải quyết trong một vụ án khác. ông C yêu cầu không xem xét thẩm định tại chỗ đối với nhà cho thuê.

ông C khởi kiện yêu cầu ông H thanh toán cho ông C số tiền thuê nhà còn nợ tạm tính đến ngày 21/6/2022 tổng cộng là 1.500.000.000đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng), nếu ông H không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nữa thì hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nhà hai bên đã ký ngày 09/11/2019, và ông H phải trả tiền thuê nhà cho ông C đến ngày thực tế trả nhà. ông C đồng ý trả lại tiền đặt cọc là 50.000.000đồng, nhưng yêu cầu Tòa án căn trừ số tiền này vào tiền thuê nhà mà ông H còn nợ của ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T, bà A, bà A, bà M, ông T, Ông S thống nhất với ý kiến trình bày của ông C, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông C.

Trong bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Bùi Văn H do ông Nguyễn Phú T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Sự việc ký kết hợp đồng đúng như lời trình bày của nguyên đơn. ông H đã giao cho ông C 50.000.000đồng tiền đặt cọc và 40.000.000đồng tiền thuê nhà tháng đầu tiên như đã thỏa thuận. Từ đó đến nay ông H không trả thêm bất kỳ

khoản tiền nào cho phía ông C nữa. ông H không đồng ý thanh toán tiền thuê nhà cho ông C là vì khi ký kết hợp đồng, phía ông C cam kết dọn sạch trước cửa nhà, giao sân và nhà trống cho ông H, nhưng sau khi nhận mặt bằng, bà L vẫn tiếp tục bán cơm ở phía trước nhà, để cho khói và mùi nước mắm bay vô cửa hàng quần áo, không thể mua bán được (bà L bán cơm từ khoảng 15 giờ chiều đến 22 giờ đêm). Ngoài ra, quá trình thuê nhà ông H bị chị em của ông C (không biết chính xác tên gì) vào gây rối, chửi bới không thể kinh doanh được. ông H đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhà vì thực tế, do bà L lấn chiếm phía trước, ông H không buôn bán được nên ông H đã chuyển đi từ ngày 08/02/2020 đến nay. Khi đi, ông H đã khóa cửa nhà, không bàn giao lại chìa khóa nhà cho phía ông C, đến nay ông H cũng không còn giữ chìa khóa nữa. Khi ông H nhận nhà thuê, đã bỏ tiền ra sơn sửa để làm cửa hàng mua bán quần áo, số tiền bỏ ra khoảng 150.000.000đồng, ông H cũng không yêu cầu phía nguyên đơn trả lại số tiền này.

ông H không đồng ý trả tiền thuê nhà cho ông C vì ông C vi phạm hợp đồng, không bàn giao mặt bằng trống như đã thỏa thuận với ông H trong hợp đồng thuê. ông H đề nghị ông C trả lại cho ông H số tiền đã đặt cọc là 50.000.000đồng.

Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng là bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày: bà bán cơm tầm đêm (từ khoảng 17 giờ chiều đến 02 giờ sáng hôm sau) ở đầu hẻm JK, Phường I, Quận A từ rất nhiều năm nay. Khi buôn bán, bà để xe cơm và bàn ghế khách ngồi trước hẻm, không để bất cứ thứ gì phía trước mặt tiền nhà JK. Thời điểm ông C cho thuê nhà để mở cửa hàng quần áo thì bà L vẫn bán hàng trước hẻm JK như từ trước, không làm ảnh hưởng gì đến các cửa hàng đang kinh doanh. Thời gian ông C cho thuê nhà mở cửa hàng quần áo thì không có ai (ông C và người thuê nhà của ông C) nhắc nhở hay phản ánh gì với bà L về việc bà L bán cơm gây ảnh hưởng gì đến việc khai thác nhà số JK cả.

Quá trình giải quyết vụ án, ông C có cung cấp một số hình ảnh thể hiện việc cửa hàng quần áo (có tên là Thời trang Cao Bồi) bày bán trên cả phần sân phía trước mặt bằng, không hề có việc bà L lấn chiếm phía trước mặt bằng JK.

Phía ông T (đại diện ông H), cung cấp hình ảnh trước cửa nhà JK bị lấn chiếm, hình ảnh này được chụp sau khi ông H đã chuyển đi nơi khác, đóng cửa cửa hàng thời trang, bảng hiệu cũng đã tháo dỡ.

Tại phiên tòa:

ông C yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 09/11/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn C và ông Bùi Văn H đối với nhà thuê tại Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày xét xử sơ thẩm (22/8/2023) do ông H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán; Yêu cầu ông H trả lại nhà thuê cho ông C; Yêu cầu ông H thanh toán tiền thuê nhà còn nợ từ ngày 21/12/2019 đến ngày 22/8/2023 là 2.201.600.000đồng, trừ đi tiền đặt cọc mà ông C còn giữ của ông H là 50.000.000đ, như vậy ông H còn phải trả lại cho ông C số tiền là 2.151.600.000đồng, yêu cầu ông H trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật; Yêu cầu ông H tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà theo giá đã thỏa thuận cho đến khi thực tế trả lại nhà thuê cho ông C.

ông H và người đại diện đều vắng mặt tại phiên tòa nên không có ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận A tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Bị đơn đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia giải quyết vụ án nhưng đều vắng mặt không có lý do. Việc đưa vụ án ra xét xử đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký ngày 09/11/2019 giữa các đương sự; Buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê nhà từ ngày 21/12/2019 đến ngày 22/8/2023 sau khi căn trừ tiền cọc 50.000.000đồng là 2.151.600.000đồng; Yêu cầu bị đơn dọn tài sản của mình ra khỏi nhà và bàn giao nhà ngay cho ông C. Bị đơn còn phải chịu tiền thuê nhà cho đến khi hoàn tất việc bàn giao nhà cho ông C. Về án phí: đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Nguyễn Văn C khởi kiện yêu cầu ông Bùi Văn H thanh toán tiền thuê nhà đối với nhà cho thuê tại địa chỉ Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, đây là tranh chấp về dân sự, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn là ông Bùi Văn H do ông Nguyễn Phú T đại diện đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng tại phiên tòa lần thứ hai vẫn vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[2] Xét hợp đồng thuê nhà:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH14632 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 09/01/2013, thì đối tượng cho thuê là nhà và đất tại địa chỉ Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà cho thuê) là di sản của cha mẹ ông C chết để lại (ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị T), đã được khai di sản thừa kế và cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 07/8/2018, theo đó, hiện nay, nhà này thuộc đồng sở hữu của những người sau: Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Văn S (là các con của ông Q và bà T). Quá trình giải quyết vụ án, các đồng sở hữu đều trình bày rằng có biết và đồng ý với việc ông C đứng ra ký kết hợp đồng cho thuê nhà với ông H. Do đó, việc ông C đại diện đứng ra ký hợp đồng cho thuê nhà là phù hợp với quy định tại Điều 130 Luật nhà ở năm 2014, vì vậy, hợp đồng thuê nhà có hiệu lực pháp luật.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Do ông H vi phạm hợp đồng, không thanh toán tiền thuê nhà đúng hạn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 21/12/2019 cho đến ngày ông H thực tế trả lại nhà, tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 2.201.600.000đồng. Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà được ký kết ngày 09/11/2019 giữa ông C và ông H kể từ ngày xét xử sơ thẩm (22/8/2023).

Theo Hợp đồng thuê nhà ký ngày 09/11/2019 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Bùi Văn H đã thỏa thuận thuê căn nhà số Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh gồm tầng trệt và 01 lầu với tổng diện tích sử dụng là 135m², thời hạn thuê là 62 tháng, bắt đầu từ 21/11/2019 đến 21/11/2025, mục đích thuê là kinh doanh quần áo và ở với giá thuê nhà là 50.000.000đồng/tháng. Hai bên thỏa thuận, hàng tháng vào ngày 21 dương lịch, ông H sẽ chuyển tiền thuê nhà vào tài khoản của ông Nguyễn Văn T (là anh của ông C) tại Ngân hàng DD (chi nhánh HTY, Quận P); Riêng tiền thuê nhà tháng đầu tiên 21/11/2019 đến 21/12/2019, thỏa thuận là 40.000.000đồng thì ông H trả trực tiếp cho ông Nguyễn Văn C khi ký kết hợp đồng, ông C có nhận của phía ông H số tiền đặt cọc là 50.000.000đồng. Phía ông H cũng thừa nhận từ khi thuê nhà đến nay, ngoài tiền đặt cọc và tiền thuê nhà tháng đầu tiên, phía ông H không thanh toán bất kỳ khoản tiền thuê nào cho phía ông C nữa. Như vậy, từ tháng 12/2019 đến nay, ông H không thanh toán tiền thuê nhà cho ông C là vi phạm hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ theo khoản 2 Điều 481 Bộ luật dân sự, ông C có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng nếu bên thuê không trả tiền trong ba kỳ liên tiếp. Vì vậy, ông C yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 09/11/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn C và ông Bùi Văn H đối với nhà thuê tại Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày xét xử sơ thẩm (22/8/2023) do ông H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán; yêu cầu ông H trả tiền thuê nhà với giá 50.000.000đồng/tháng tính từ ngày 21/12/2019 đến ngày xét xử (22/8/2023) và bàn giao nhà lại cho ông C ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ chấp nhận.

ông C đồng ý trả lại tiền đặt cọc là 50.000.000đồng cho ông H, yêu cầu cán trừ vào tiền thuê nhà mà ông H còn nợ, đề nghị này là hợp lý nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

ông C trình bày khi cho thuê nhà, trong nhà có một số tài sản của gia đình ông C mà ông H mượn đến nay chưa trả, nhưng trong vụ án này ông C không có yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết. Nếu có yêu cầu, ông C sẽ khởi kiện yêu cầu giải quyết trong một vụ án khác.

Đối với ý kiến trình bày của phía ông H: Quá trình thuê nhà bị chị em của ông C (không biết chính xác tên gì) vào gây rối, chửi bới không thể kinh doanh được, nhưng không cung cấp tài liệu nào chứng minh cho lời trình bày trên, do đó không có cơ sở xem xét. ông H cho rằng: Khi ký kết hợp đồng, phía ông C cam kết dọn sạch trước cửa nhà, giao sân và nhà trống cho ông H, nhưng sau khi nhận mặt bằng, bà Nguyễn Thị Mỹ L vẫn tiếp tục bán cơm ở phía trước nhà, để cho khói và nước mắm bay vào cửa hàng quần áo, không thể mua bán được.

Nhận thấy: Trước khi thuê mặt bằng, để đảm bảo quyền lợi của mình, người thuê phải khảo sát tình hình mặt bằng trước khi ký kết hợp đồng thuê. Khi bàn giao mặt bằng, bên cho thuê cũng đã bàn giao mặt bằng sạch sẽ cho bên thuê. Quá trình sử dụng, bên thuê cũng đã sử dụng toàn bộ mặt bằng (thể hiện thông qua hình ảnh nguyên đơn cung cấp cho Tòa án và lời trình bày của bà L là người làm chứng). Còn việc bị đơn cho rằng mùi nước mắm, mùi khói bay vào cửa hàng làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh do đó không đồng ý trả tiền thuê là không hợp lý nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Người thuê nhà (bị đơn) tự khoá cửa nhà bỏ đi, không thông báo trả nhà thuê, cũng không bàn giao lại nhà cho bên cho thuê (nguyên đơn). Vì vậy, cho đến nay bên cho thuê (nguyên đơn) không khai thác được nhà cho thuê. Vì vậy, người thuê nhà (bị đơn – ông H) phải thanh toán tiền thuê nhà cho đến khi thực tế trả nhà là hợp lý.

Căn cứ kết quả xác minh của công an Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Bùi Văn H sinh năm 1976 kinh doanh quần áo tại Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh từ tháng 12/2019 đến tháng 01/2020. Trong Quá trình giải quyết vụ án, cả hai bên (nguyên đơn và bị đơn) đều xác định hiện tại không có ai đang ở tại nhà cho thuê. Tòa án đã giải thích với các đương sự về việc cần tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thuê để xác định tình trạng hiện nay của tài sản thuê, làm văn cứ để xem xét, xác định về việc các bên có yêu cầu gì đối với hiện trạng của nhà thuê hiện nay hay không. Nhưng phía nguyên đơn trình bày nhà đang cho thuê, hợp đồng thuê vẫn còn hiệu lực nên nguyên đơn không vào nhà thuê được, cũng không đồng ý tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với nhà thuê; phía bị đơn trình bày đã chuyển đi khỏi nhà thuê, không còn giữ chìa khóa, cũng không bàn giao chìa khóa cho phía nguyên đơn. Phía bị đơn cũng không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ. Các bên cũng không có yêu cầu gì đối với việc sửa chữa, thay đổi hiện trạng của tài sản cho thuê, nên Tòa án không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản cho thuê là hợp lý.

[4] Về án phí Dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Văn H phải chịu án phí dân sự là 75.032.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 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 và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (Ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016).

Ông Nguyễn Văn C là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn án phí và đã được Tòa án chấp nhận.

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, ông Nguyễn Văn C được miễn toàn bộ án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 472, 481, 482 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016;

Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tuyên bố: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 09/11/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn C và ông Bùi Văn H đối với nhà thuê tại Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sổ vào sổ cấp GCN: CH14632 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 09/01/2013 đã cập nhật biến động ngày 07/8/2018) kể từ ngày xét xử sơ thẩm (22/8/2023).

- Buộc ông Bùi Văn H cùng tất cả những người khác vào ở tại nhà Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh phải thu dọn toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của mình ra khỏi nhà để giao trả lại nhà và đất đang thuê tại địa chỉ số Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông C ngay khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Bùi Văn H có trách nhiệm thanh toán số tiền thuê nhà còn nợ cho ông C tính đến ngày xét xử sơ thẩm (22/8/2023) là 2.201.600.000đồng theo hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa ông C và ông H ngày 09/11/2019. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn C về việc trả lại tiền đặt cọc là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) cho ông H, căn trừ vào tiền thuê nhà mà ông H còn nợ, như vậy, ông H còn phải thanh toán cho ông C số tiền là 2.151.600.000đ (hai tỷ một trăm năm mươi một triệu sáu trăm nghìn đồng).

ông H còn phải tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà tính từ ngày 23/8/2023 theo hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 09/11/2019 với số tiền thuê là 50.000.000đồng/tháng trong thời gian chưa giao trả tài sản thuê cho đến khi thực tế bàn giao xong.

2/ Phương thức thanh toán: Thanh toán ngay khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông C có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền ông H phải trả cho ông C) cho đến khi thi hành án xong, ông H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Bùi Văn H phải nộp án phí là 75.032.000đồng (bảy mươi lăm triệu không trăm ba mươi hai nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Văn C được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

4/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Viện kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định của pháp luật.

5/ Trong trường hợp bản án, quyết định 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu 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:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận A;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận A;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Cao Thị Hồng Nga