

Bản án số: 97/2021/DS-ST

Ngày: 02-12-2021

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 11, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Hoài

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Tịnh.
2. Bà Phạm Quý Phương.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dương - Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trương Võ Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 136/2020/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2021/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2021/QĐST-DS ngày 05/11/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Quách Mỹ K, sinh năm 1982; địa chỉ: Đường HB, Phường MS, Quận XI, Thành phố H - Có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Sáng, sinh năm 1960 là luật sư Công ty luật TNHH MTV Công Hùng và Cộng sự thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt;

Bị đơn:

1. Ông Cao Văn S, sinh năm 1985; địa chỉ: Số đường HB, Phường MS, Quận XI, Thành phố H - Vắng mặt;
2. Ông Nguyễn Kim V, sinh năm 1971; địa chỉ: Số đường HB, Phường MS, Quận XI, Thành phố H – Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Phạm Anh V, sinh năm 1978; địa chỉ: đường CMTT, Phường 5, quận TB, Thành phố H. (có mặt)
2. Ông Trần Nguyên K, sinh năm 1987; địa chỉ: đường NC, Phường MM, quận TB, Thành phố H. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)
3. Ông Thạch Rotha, sinh năm 1978; (vắng mặt)

4. Bà Thạch Rottana, sinh năm 1998; (vắng mặt)
5. Bà Thạch Thị Sô Ri Đa, sinh năm 1979; (vắng mặt)
6. Bà Thạch Thị Sô Qui Tha, sinh năm 1985; (vắng mặt)
7. Trẻ Thạch Thị Sô Thi, sinh năm 2004. Người đại diện hợp pháp: Bà Thạch Thị Sô Qui Tha (vắng mặt)
8. Bà Nguyễn Thị Diễm Quỳnh, sinh năm 2001; (vắng mặt)
9. Bà Huỳnh Tuyết Linh, sinh năm 1992; (vắng mặt)
10. Ông Lê Duy Toàn, sinh năm 1985; (vắng mặt)
11. Bà Trần Thị Vân Anh, sinh năm 1996; (vắng mặt)
12. Ông Trần Nguyên Khang, sinh năm 1996; (vắng mặt)
13. Ông Nguyễn Minh Long, sinh năm 2000; (vắng mặt)
14. Bà Hà Thị Thanh Ngọc, sinh năm 2001; (vắng mặt)
15. Ông Huỳnh Văn Kim Nhựt, sinh năm 1994; (vắng mặt)
16. Bà Nguyễn Thị Mỹ Tiên, sinh năm 1992; (vắng mặt)
17. Ông Trần Thái Vinh, sinh năm 1992; (vắng mặt)
18. Ông Trương Minh Hoàng, sinh năm 1970; (vắng mặt)
19. Trẻ Trương Thanh Toàn, sinh năm 2003. Người đại diện hợp pháp: Ông Trương Minh Hoàng. (vắng mặt)
20. Ông Nguyễn Hoàng Nhất Xuyên, sinh năm 1997; (vắng mặt)
21. Bà Phạm Thị Thanh Ngọc, sinh năm 1997; (vắng mặt)
22. Bà PHạm Thị Kim Phụng, sinh năm 1997; (vắng mặt)
23. Ông Nguyễn Minh Hạnh, sinh năm 1981; (vắng mặt)
24. Ông Nguyễn Minh Quà, sinh năm 1992; (vắng mặt)
25. Bà Ngô Thị Thảo Uyên, sinh năm 2001; (vắng mặt)
26. Bà Trần Thị Cẩm Linh, sinh năm 2001; (vắng mặt)
27. Bà Võ Thị Thắm, sinh năm 1995; (vắng mặt)
28. Bà Hồ Kiều Nhi, sinh năm 2001; (vắng mặt)
29. Bà Hồ Như Ý, sinh năm 1997; (vắng mặt)
30. Bà Trần Thị Ánh Linh, sinh năm 1990; (vắng mặt)
31. Bà Võ Thị Hồng Ngân, sinh năm 1991; (vắng mặt)
32. Bà Đặng Thị Thu Quyên, sinh năm 1976; (vắng mặt)
33. Trẻ Lê Ngọc Hân, sinh năm 2004. Người đại diện hợp pháp: Bà Đặng Thị Thu Quyên. (vắng mặt)
34. Ông Trịnh Bùi Bá Đạt, sinh năm 1995; (vắng mặt)

35. Ông Bùi Thanh Hoàng, sinh năm 1995; (vắng mặt)
 36. Ông Nguyễn Tá Bình, sinh năm 1995; (vắng mặt)
 37. Bà Nguyễn Thị Trúc Ly, sinh năm 1997; (vắng mặt)
 38. Ông Phan Gia Bửu, sinh năm 1979; (vắng mặt)
 39. Ông Lê Văn Thùy, sinh năm 1993; (vắng mặt)
 40. Bà Trần Thị Thanh, sinh năm 1992; (vắng mặt)
 41. Ông Hà Quốc An, sinh năm 1974; (vắng mặt)
 42. Bà Trần Thị Kim Hằng, sinh năm 1996; (vắng mặt)
 43. Bà Lâm Thị An Vi, sinh năm 1996; (vắng mặt)
 44. Bà Nguyễn Lê Thủy Tiên, sinh năm 1995; (vắng mặt)
 45. Bà Huỳnh Thị Hồng Vũ, sinh năm 1989; (vắng mặt)
 46. Ông Nguyễn Quang Vũ, sinh năm 1998; (vắng mặt)
 47. Ông Nguyễn Thành Tài, sinh năm 1995; (vắng mặt)
 48. Ông Lê Quang Trung, sinh năm 2000; (vắng mặt)
 49. Ông Lê Xuân Huy, sinh năm 2000; (vắng mặt)
 50. Bà Lê Thị Tam, sinh năm 1974; (vắng mặt)
 51. Bà Nguyễn Thị Cẩm Tú, sinh năm 1995; (vắng mặt)
 52. Ông Trần Trọng Ân, sinh năm 1969; (vắng mặt)
 53. Bà Trần Thị Ngọc Bích, sinh năm 1978; (vắng mặt)
 54. Bà Phạm Nguyễn Xuân Thảo, sinh năm 1995; (vắng mặt)
 55. Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo, sinh năm 1994; (vắng mặt)
 56. Bà Phạm Ngọc Bảo Thuy, sinh năm 2002; (vắng mặt)
 57. Bà Nguyễn Thu Uyên, sinh năm 2002; (vắng mặt)
 58. Ông Lê Văn Nhan, sinh năm 1966; (vắng mặt)
 59. Bà Lương Thị Thu Hồng, sinh năm 2002; (vắng mặt)
 60. Bà Diệp Sương Quyên, sinh năm 2002; (vắng mặt)
 61. Bà Võ Trần Phi Yến, sinh năm 2002; (vắng mặt)
 62. Bà Trần Thị Khánh Quỳnh, sinh năm 2002; (vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: đường HB, Phường MS, Quận XI, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại Đơn khởi kiện đề ngày 16/9/2020, bản tự khai và các biên bản hòa giải, nguyên đơn là bà Quách Mỹ K trình bày:

Bà Quách Mỹ K là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà và đất tại địa chỉ số đường HB, Phường MS, Quận XI, Thành phố H (gọi tắt là X) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cấp ngày 23/9/2010.

Vào ngày 03/7/2019 bà Quách Mỹ K và ông Cao Văn S ký kết Hợp đồng thuê nhà số 00020713, quyền số 07/TP/CC-SCC-HĐGD tại Văn phòng Công chứng Đàm Sen, nội dung Hợp đồng thuê nhà: Bà K cho ông S thuê toàn bộ căn nhà để ở hoặc kinh doanh cho thuê phòng trọ, bao gồm các tiện nghi có sẵn trong nhà. Thời hạn thuê 09 năm, từ ngày 01/8/2019 đến hết ngày 01/8/2028. Giá tiền thuê nhà hàng tháng là 40 triệu đồng, tiền đặt cọc là 120 triệu đồng. Bên thuê có quyền sửa chữa nhà nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bà Quách Mỹ K, không được tự ý sửa chữa và không được thay đổi cấu trúc nhà.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông S đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ Hợp đồng thuê nhà về việc xây dựng, sửa chữa làm thay đổi cấu trúc nhà, cũng không có bất cứ văn bản nào thông báo cho bà Quách Mỹ K được biết.

Và vào kỳ thanh toán đợt 03 tháng của quý II: Tháng 4,5,6/2020 ông S chỉ thanh toán tiền thuê 02 tháng, mà không thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà cho 3 tháng. Ở quý III, bên thuê chỉ thanh toán theo tháng chứ không theo quý như quy định tại Hợp đồng (ngày 06/7, ngày 05/8 và 04/9/2020 đều thanh toán theo tháng), thể hiện tại các thông tin chuyển khoản tại Ngân hàng. Các thay đổi nội dung thanh toán tiền thuê, bên thuê đều không có thông báo nào bằng văn bản cho bà Quách Mỹ K được biết.

Khi bà Quách Mỹ K nhận được thông báo của Ủy ban nhân dân Phường 16 mới được biết ông S có các vi phạm pháp luật trong việc xây dựng trái phép. Bà Quách Mỹ K đã trao đổi với ông S, yêu cầu ông S phải giải thích, có phương hướng khắc phục các vi phạm, nhưng ông S viện nhiều lý do và lảng tránh không gặp bà Quách Mỹ K nữa.

Căn cứ những vi phạm trên của ông S, Bà Quách Mỹ K đã gửi "Thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà tại số X, Phường 16, Quận 11" ngày 09/6/2020, đã được lập thành Vi bằng của Văn phòng Thừa phát lại quận Bình Thạnh theo số VB: 130/2020/VB-VPTPLBT, về việc: Giao văn bản cho ông Cao Văn S tại địa chỉ X. Nội dung Thông báo: Yêu cầu bên thuê nhà bàn giao toàn bộ căn nhà số X vào ngày 10/9/2020 cho bà Quách Mỹ K theo đúng hiện trạng đã bàn giao ban đầu; đối với phần xây dựng, sửa chữa trái phép phải tháo dỡ và khôi phục hiện trạng. Nếu đến thời điểm bàn giao nhà mà chưa hoàn thành việc khôi phục hiện trạng thì ông S phải chịu các chi phí phát sinh nếu bà Quách Mỹ K tháo dỡ, khôi phục. Và thực hiện thanh toán các khoản tiền thuê nhà chậm thanh toán và chưa thanh toán đầy đủ cho đến ngày 10/9/2020.

Tại thời điểm giao văn bản, ông S vắng mặt tại địa chỉ trên, có ông Nguyễn Phạm Anh V, sinh năm 1987 đang thực tế cư trú tại số X nhận thay và cam kết giao lại cho ông S.

Ngoài ra, ông V còn nói đã được ông S lập Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng Đàm Sen theo số công chứng: 00009617, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2020 để ủy quyền tất cả những quyền, nghĩa vụ đối với bên thuê nhà theo Hợp đồng thuê nhà với bà Quách Mỹ K.

Đến hạn 10/9/2020, ông S và những người được ủy quyền quản lý nhà cho thuê vẫn không liên hệ với bà Quách Mỹ K để bàn giao nhà mà có thái độ thách thức bà Quách Mỹ K liên hệ chính quyền giải quyết. Bà Quách Mỹ K đã được chính quyền địa phương hướng dẫn khởi kiện ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết tranh chấp.

Tại Đơn khởi kiện đã nộp, bà K yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Buộc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày số 00020713, quyền số 07/TP/CC-SCC-HĐGD 03/7/2019 lập tại Văn phòng Công chứng Đàm Sen, giữa Bà Quách Mỹ K và ông Cao Văn S;

2. Buộc ông Cao Văn S và những người liên quan phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép và khôi phục hiện trạng căn nhà phù hợp quy định pháp luật về xây dựng. Hoặc phải chịu tất cả chi phí về việc tháo dỡ, khôi phục hiện trạng hợp pháp.

3. Buộc Bên thuê nhà phải bàn giao nhà cho thuê tại số X cho Bà Quách Mỹ K ngay.

Ngày 17/11/2020 bà K nộp Đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với ông Nguyễn Kim V tham gia tố tụng với tư cách đồng bị đơn. Bà K yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn với ông Cao Văn S và ông Nguyễn Kim V; hủy các Hợp đồng ủy quyền giữa ông S và ông Nguyễn Phạm Anh V, Trần Nguyên Khanh; hủy các Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng sang nhà trọ giữ ông S và ông V, buộc bên đang quản lý nhà cho thuê số X phải bàn giao nhà trong thời hạn 01 tháng và tháo dỡ các công trình còn vi phạm. Buộc bên thuê nhà ông S, ông V tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà trong thời gian chưa hoàn tất việc bàn giao nhà.

Ngày 02/02/2021 Tòa án nhân dân Quận 11 tiến hành thủ tục thẩm định tại chỗ đối với nhà cho thuê số X. Hiện trạng được ghi nhận như sau:

“- Các lầu phát sinh tầng lửng bằng gỗ, do đó hiện trạng không còn đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Quách Mỹ K ngày 23/9/2010 và được cập nhật biến động ngày 27/3/2020;

- Hiện trạng vi phạm cụ thể: Xây dựng khung sắt, tường gạch và tôn, mái tôn tại sân thượng trước tầng 4, diện tích ngang 5.15m x dài 9.15m vẫn chưa được tháo dỡ; Tại sân thượng sau tầng 4, diện tích ngang 5.15m x dài 4.3m vẫn chưa tháo dỡ; Cơi tầng mái khung sắt, tường gạch và tôn, mái tôn diện tích ngang 5.15 x 18.8m đã được tháo dỡ một phần; Lắp cửa kính khung sắt bao kín tại ban công tầng 2 và ban công tầng 3, đã tháo dỡ;

- Qua khảo sát 02 hộ thuê phòng (phòng 03, 07) tại nhà cho thuê số X: 02 hộ không có Hợp đồng thuê nhà, chỉ cọc tiền thuê nhà cho người quản lý thuê, có đăng ký lưu trú với Công an Phường 16, Quận 11, tiền thuê từ 2-5 triệu đồng/tháng. Tầng 1 có 11 phòng, ngăn vách tường gạch, đánh số từ 01-11. Tầng 2 có 11 phòng, ngăn vách tường gạch, đánh số từ 12-22. Tầng 3 có 11 phòng, ngăn vách tường gạch, đánh số từ 23-32.”

Ngày 16/3/2021, nguyên đơn nộp Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp “Cấm dịch chuyển quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp: để cấm ông S, ông V thực hiện việc ủy quyền, chuyển nhượng hợp đồng thuê và kinh doanh phòng trọ đối với nhà cho thuê số X, Phường 16, Quận 11,

Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 19/3/2021 bà K thực hiện biện pháp bảo đảm số tiền 50 triệu đồng tại Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Ông Ích Khiêm. Ngày 22/3/2021, Tòa án nhân dân Quận 11 đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Cấm ông Cao Văn S và ông Nguyễn Kim V ủy quyền, chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà và cho thuê mới đối với căn nhà số X.

Nay nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn giữa bà K với ông Cao Văn S và ông Nguyễn Kim V; chấm dứt các Hợp đồng ủy quyền giữa ông S và ông Nguyễn Phạm Anh V, Trần Nguyên Khanh; chấm dứt các Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng sang nhà trọ giữ ông S và ông V, buộc bên đang quản lý nhà cho thuê số X phải bàn giao nhà trong thời hạn 01 tháng và tháo dỡ các công trình còn vi phạm. Buộc bên thuê nhà ông S, ông V tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà trong thời gian chưa hoàn tất việc bàn giao nhà, tạm tính đến tháng 4/2021 tại thời điểm hòa giải là 280 triệu đồng (từ tháng 10/2020 đến tháng 4/2021 là 07 tháng).

* Bị đơn ông Nguyễn Kim V trình bày:

Ông Nguyễn Kim V hiện đang là người quản lý thực tế đối với nhà cho thuê số 468 đường Hồng Bàng từ ông Cao Văn S bằng Hợp đồng sang nhà trọ viết tay. Nội dung Hợp đồng sang nhà trọ: Ông S sang nhượng quyền cho thuê, cho thuê lại đối với nhà X với số tiền là 1.500.000.000 đồng. Thực tế ban đầu, ông V là người hùn vốn làm ăn với ông S, để ông S nhận thuê nhà. Số tiền 1 tỷ rưỡi mà ông V giao cho ông S, mục đích để ông S xin cấp phép xây dựng và tiến hành xây dựng, sửa chữa nhà. Khi ông S nhận nhà là nhà trống, không có tiện nghi gì. Ông V cho rằng bên thuê khi sửa chữa, cải tạo nhà không cần có văn bản thông báo cho bên cho thuê biết.

Ông V tiếp nhận quản lý từ khoảng tháng 6/2020. Thời điểm đó ông S báo với ông V còn thiếu nợ chủ nhà bà K 02 tháng tiền thuê nhà, mỗi tháng 40 triệu đồng. Ông V đã tự ra Ngân hàng và chuyển tiền thuê nhà 02 tháng qua tài khoản của bà K theo nội dung thông tin số tài khoản bà K ghi bên Hợp đồng thuê nhà.

Từ tháng 7/2020 đến tháng 9/2020 ông V là người chuyển tiền thuê nhà cho bà K. Tháng 10/2020 bà K đóng tài khoản Ngân hàng, nên từ tháng 10/2020 ông chưa chuyển tiền thuê nhà cho chủ nhà được.

Đối với Biên bản Thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 02/02/2021 ông V không có ý kiến gì. Đây là hiện trạng mà ông V tiếp nhận nhà cho thuê từ ông S, việc xây dựng ông V hoàn toàn không biết. Các hộ thuê nhà 468 khoảng từ 2 đến 2.5 triệu đồng.

Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án ngày 22/3/2021 về việc: Cấm ông Cao Văn S và ông Nguyễn Kim V ủy quyền, chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà và cho thuê mới đối với căn nhà số X. Ông V đã nhận và không có ý kiến gì.

Nay đối với yêu cầu trả lại nhà cho thuê của nguyên đơn, ông V nhận thấy thiệt thòi về quyền lợi, nên ông V yêu cầu bên nguyên đơn để ông tiếp tục cho thuê nhà X đến tháng 9/2021 và không phải trả tiền thuê nhà. Sau đó ông V sẽ trả nhà cho thuê 468 cho bà K.

Đối với khoản tiền 1.5 tỷ mà ông V đã bỏ ra để xây dựng ngăn các phòng cho thuê đưa cho ông S, trong thời hạn 07 ngày, hạn chót vào ngày 04/5/2021 ông V sẽ nộp Đơn yêu cầu cho Tòa án.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phạm Anh V trình bày:

Ông và ông Trần Nguyên K là bạn học cùng nhau sang nhượng lại căn nhà số 60 Nguyễn Bá Tòng để làm phòng trọ với giá 3 tỷ 300 triệu đồng từ ông Cao Văn S. Khi tới phòng công chứng ở đường Minh Phụng làm hợp đồng ủy quyền thì lại là căn nhà X, Phường 16, Quận 11. Ông S nói do chủ nhà quận Tân Bình đã đi nước ngoài nên tạm thời sang nhà X để làm tin. Từ lúc ký hợp đồng ủy quyền thì ông Vũ đã thấy nhà X đã xây dựng xong, ngăn phòng để cho thuê. Ông V là người quản lý trực tiếp từ ông S. Ông Vũ không trực tiếp quản lý, cho thuê hay nhận tiền thuê của bất cứ ai từ căn nhà X. Ngoài ra ông Vũ không có ý kiến gì khác.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nguyên K trình bày:

Do có mối quan với ông S từ trước nên năm 2020, ông S có ngỏ ý sang nhượng hợp đồng thuê nhà tại 60 Nguyễn Bá Tòng, quận Tân Bình cho ông Khanh và ông Vũ quản lý trực tiếp. Khi ký hợp đồng ủy quyền thì lại nhà X vì ông S nói chủ nhà quận Tân Bình đang ở nước ngoài. Do không thực tế quản lý sử dụng đối với nhà cho thuê X một ngày nào nên ông Khanh không có bất cứ tranh chấp gì và không có ý kiến đối với vụ án.

* Bị đơn ông Cao Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án: Tòa án nhân dân Quận 11 đã thực hiện đầy đủ thủ tục tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại trong vụ án nhưng phía bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại trong vụ án đã không đến Tòa án để giải quyết. Do đó, Tòa án không thể tiến hành ghi nhận ý kiến đối với phía bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại trong vụ án được.

* Tại phiên tòa:

Bà Quách Mỹ K trình bày: Bà K xin được rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày số 00020713, quyền số 07/TP/CC-SCC-HĐGD 03/7/2019 lập tại Văn phòng Công chứng Đàm Sen, giữa Bà Quách Mỹ K và ông Cao Văn S.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Huỳnh Sáng trình bày: Căn cứ Điều 4.2.2 của Hợp đồng thuê nhà; Biên bản vi phạm hành chính số 01/BB-VPHC về trật tự xây dựng ngày 15/4/2020 của Ủy ban nhân dân Phường 16, Quận 11; Quyết định số 53/QĐ-XPVPHC ngày 22/4/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 11; Biên bản thỏa thuận ngày 31/10/2021 giữa ông Nguyễn Kim V và bà Quách Mỹ K về việc giao trả nhà số X, Phường 16, Quận 11 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Phạm Anh V trình bày: Ông không có ý kiến gì khác như trong bản tự khai đã nộp cho Tòa án. Ông không có bất cứ yêu cầu gì đối với căn nhà X và Giấy ủy quyền giữa ông và ông S.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật như sau:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán chưa đảm bảo thời hạn tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho Viện kiểm sát; chưa đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Quách Mỹ K.

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; sau khi nghe đương sự có mặt tại phiên tòa trình bày, căn cứ vào nội dung tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Bà Quách Mỹ K khởi kiện yêu cầu ông Cao Văn S và ông Nguyễn Kim V về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà nên đây là vụ án tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Cao Văn S và ông Nguyễn Kim V đang cư trú tại Quận 11 hơn nửa hợp đồng thuê nhà được thực hiện tại Quận 11 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Ông Trần Nguyên K có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 04/5/2021. Phiên tòa xét xử vụ án được mở vào lúc 08 giờ ngày 27/5/2021 và 08 giờ 00 ngày 03/12/2021, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được thông báo về thời gian và địa điểm xét xử vụ án nêu trên nhưng đều vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

3.1 Đối với yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 3/7/2019 giữa bà Quách Mỹ K và ông Cao Văn S lập tại Văn phòng Công chứng Đầm Sen:

Xét Hợp đồng thuê nhà ngày 3/7/2019 giữa bà Quách Mỹ K và ông Cao Văn S lập tại Văn phòng Công chứng Đầm Sen, chứng tỏ các đương sự là người có đủ năng lực hành vi dân sự, việc thỏa thuận vay tiền là trên cơ sở tự nguyện, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, về hình thức và nội dung của hợp đồng là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử xác định giao dịch giữa bà K và ông S là hợp đồng có giá trị pháp lý, các đương sự đều có quyền và nghĩa vụ như nhau khi hai bên xác lập giao dịch dân sự nên các bên phải thực hiện đúng nội dung đã thỏa thuận và cần giải quyết hậu quả phát sinh trong hợp đồng này. Ông Nguyễn Kim V là người trực tiếp quản lý căn nhà số X bằng hợp đồng sang nhà trọ viết tay với ông Cao Văn S,

ông V cũng là người trực tiếp chuyển tiền thuê nhà cho bà K từ tháng 7/2020 đến tháng 9/2020. Do đó, có cơ sở chứng minh ông V tiếp nhận và kế thừa các điều khoản trong Hợp đồng thuê nhà ngày 03/7/2019 giữa bà Quách Mỹ K và ông Cao Văn S

Căn cứ Điều 4.2.2 của Hợp đồng quy định: “*Bên A có các quyền sau đây:*

4.2.2 Đơn phương đình chỉ, chấm dứt hợp đồng và yêu cầu bên B bồi thường thiệt hại, nếu Bên B có một trong các hành vi sau đây:

a. Không trả tiền thuê nhà đúng thời hạn theo Hợp đồng: Trễ thanh toán 10 (mười) ngày so với ngày cam kết thanh toán theo thỏa thuận hàng quý.

f. Thay đổi cấu trúc căn nhà”

Căn cứ lời của ông V và Biên bản vi phạm hành chính số 01/BB-VPHC về trật tự xây dựng ngày 15/4/2020 của Ủy ban nhân dân Phường 16, Quận 11; Quyết định số 53/QĐ-XPVPHC ngày 22/4/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 11, có cơ sở khẳng định ông S và ông V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và làm thay đổi cấu trúc căn nhà dẫn đến việc bà Quách Mỹ K bị Ủy ban nhân dân Quận 11 xử phạt vi phạm hành chính về trật tự xây dựng;

Căn cứ vào Biên bản thỏa thuận ngày 31/10/2021 giữa ông Nguyễn Kim V và bà Quách Mỹ K về việc giao trả nhà số X, Phường 16, Quận 11.

Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn.

3.2 Đối với các yêu cầu: Chấm dứt các Hợp đồng ủy quyền giữa ông S và ông Nguyễn Phạm Anh V, Trần Nguyên Khanh; chấm dứt các Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng sang nhà trọ giữ ông S và ông V, buộc bên đang quản lý nhà cho thuê số X phải bàn giao nhà trong thời hạn 01 tháng và tháo dỡ các công trình còn vi phạm. Buộc bên thuê nhà ông S, ông V tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà trong thời gian chưa hoàn tất việc bàn giao nhà, tạm tính đến tháng 4/2021 tại thời điểm hòa giải là 280 triệu đồng (từ tháng 10/2020 đến tháng 4/2021 là 07 tháng)

Ngày 01/12/2021, bà Quách Mỹ K có Đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu trên. Hội đồng xét xử xét thấy, việc tự nguyện rút một phần đơn khởi kiện của bà K trong phạm vi đơn khởi kiện ban đầu và phù hợp với quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Bà K có quyền khởi kiện lại bằng vụ án khác đối với nội dung đã rút yêu cầu theo quy định của pháp luật.

3.3 Đối với yêu cầu hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối tài sản đang tranh chấp là căn nhà X, Phường 16, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử căn cứ điểm a khoản 1 Điều 138 của Bộ luật Tố tụng ra quyết định hủy áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-BPKCTT ngày 22/3/2021 của Tòa án nhân dân Quận 11.

3.4 Các vấn đề phát sinh khi chấm dứt Hợp đồng thuê nhà: Do phía nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án.

[4] Về án phí:

Nguyên đơn tự nguyện chịu án phí cho yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 3/7/2019 giữa bà Quách Mỹ K và ông Cao Văn S lập tại Văn phòng Công chứng Đầm Sen. Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn tự nguyện chịu.

[5] Xét về quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147; Điều 157, Điều 165, Điều 217, Điều 244, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 472, Điều 477, Điều 480, Điều 481 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 132 Luật Nhà ở

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Quách Mỹ K.

Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 3/7/2019 giữa bà Quách Mỹ K và ông Cao Văn S lập tại Văn phòng Công chứng Đầm Sen trước thời hạn.

2. Đình chỉ yêu cầu của bà Quách Mỹ K đối với các yêu cầu: Chấm dứt các Hợp đồng ủy quyền giữa ông S và ông Nguyễn Phạm Anh V, Trần Nguyên Khanh; chấm dứt các Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng sang nhà trọ giữ ông S và ông V, buộc bên đang quản lý nhà cho thuê số X phải bàn giao nhà trong thời hạn 01 tháng và tháo dỡ các công trình còn vi phạm. Buộc bên thuê nhà ông S, ông V tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà trong thời gian chưa hoàn tất việc bàn giao nhà, tạm tính đến tháng 4/2021 tại thời điểm hòa giải là 280 triệu đồng (từ tháng 10/2020 đến tháng 4/2021 là 07 tháng)

3. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-BPKCTT ngày 22/3/2021 của Tòa án nhân dân Quận 11 trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

Bà Quách Mỹ K được nhận lại toàn bộ tài sản bảo đảm là số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng theo Giấy xác nhận ngày 19/3/2021 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu – Chi nhánh Ông Ích Khiêm.

4. Về án phí:

Bà Quách Mỹ K tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0015912

ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Đương sự đã nộp đủ án phí.

5. Về chi phí tố tụng khác: Bà Quách Mỹ K tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Bà K đã nộp xong.

6. 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 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

7. Về quyền kháng cáo: Bà Quách Mỹ K, ông Nguyễn Phạm Anh V có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Quận 11;
- Chi cục THADS Quận 11;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ngọc Hoài