

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN TÂN PHÚ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 489/2022/DSST

Ngày: 15/12/2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

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

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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Trần Ngọc Oanh

2/ Bà Trần Quang Cảnh

Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Mạnh Hải – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú tham gia phiên tòa:

Bà Đoàn Thị Thúy Hà – Kiểm sát viên

Ngày 15 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 344/2020/DSST ngày 23 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 839/2022/QĐSTXX-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 881/2022/QĐST-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn : Bà Phan GGSFGHSH– sinh năm 1977

Địa chỉ : 102 GRFR, Phường TGRFR, quận GRFR, Tp.GRFSG

Người đại diện theo ủy quyền : Ông Nguyễn HTRSGSG

Bị đơn : Ông TrầnGHGERG– sinh năm 1988

Địa chỉ : 445/40 GTREFRD, KPGR, phường R, quận TFGRF Tp.GRF

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

Bà Nguyễn GREGR– sinh năm 1960

Địa chỉ: 45 GRF, phường GREF, quận FGF, Tp.FGREF

(Tại phiên tòa ông Nguyễn HTRSGSG - có đơn xin xét xử vắng mặt ; ông Trần Khánh GHGERG, bà Nguyễn GREGR-vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện nhận ngày 24 tháng 8 năm 2020 và tại bản tự khai, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn HTRSGSG trình bày: Do có nhu cầu tìm nhà trọ để thuê ở và kinh doanh nên nguyên đơn bà Phan GGSFGHSH có nhờ

ông Gfggf, địa chỉ 101/17 DFGVFD, phường GDFGDF, quận GDFGD là người môi giới bất động sản kiếm nhà trọ giùm. Sau đó ông Gfggf đã đưa bà GGSFGHSH đến gặp ông Trần Khánh GHGERG, ông GHGERG giới thiệu mình là chủ dãy nhà trọ GDFGDFGFD và đang có nhu cầu cho thuê lại dãy nhà trọ trên. Sau nhiều lần thương lượng, trao đổi thì ngày 07/10/2019 bà GGSFGHSH và ông GHGERG có ký hợp đồng thuê nhà số GDFGDFGFD với thời hạn thuê 4 năm kể từ ngày 01/11/2019 đến ngày 01/11/2023. Giá thuê nhà 55.000.000 đồng/tháng, tiền đặt cọc thuê nhà là 165.000.000 đồng. Bà GGSFGHSH đã giao tiền cọc cho ông GHGERG nhưng ông GHGERG không đóng tiền các dịch vụ điện, nước... dẫn đến nhà trọ bị cắt điện, nước nên bà đã phải đóng tiền điện, nước để nhà trọ có thể hoạt động lại. Khi bà GGSFGHSH đang tiến hành sửa chữa dãy nhà trọ thì có một người đến nhà số 151 Độc Lập và nói là chủ sở hữu của nhà đất trên. Bà GGSFGHSH đã tìm hiểu và được biết bà Nguyễn GREGR là chủ sở hữu của nhà đất tại số GDFGDFBDF ông GHGERG chỉ là người thuê lại nhà của bà GREGR và lợi dụng sự tin tưởng của bà GGSFGHSH để ký hợp đồng thuê nhà và nhận tiền cọc của bà GGSFGHSH là 165.000.000 đồng. Bà GGSFGHSH khởi kiện như sau : yêu cầu ông Trần GHGERG trả bà GGSFGHSH 330.000.000 đồng, trong đó bao gồm : Tiền đặt cọc thuê nhà là 165.000.000 đồng và Tiền bồi thường thiệt hại là 165.000.000 đồng. Thanh toán một lần, ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà lập ngày 07/10/2019 giữa nguyên đơn bà Phan GGSFGHSH và ông GHGERG.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần GHGERG, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn GREGR vắng mặt.

Tại phiên tòa hôm nay: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn HTRSGSG có đơn xin xét xử vắng mặt và nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn ông Trần GHGERG, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn GREGR vắng mặt và không nộp cho Tòa án bất kỳ văn bản nào ghi ý kiến cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo của các ông bà đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát đã phát biểu ý kiến có nội dung theo bài phát biểu số 87/PB-VKS-DS với ý chính như sau:

Về thủ tục: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật tố tụng. Về thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách pháp lý, thu thập chứng cứ đều tuân đúng quy định pháp luật theo các Điều 68, từ Điều 93 đến Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Tuy nhiên, thẩm phán giải quyết vụ án chưa thực hiện đúng quy định về thời hạn đưa vụ án ra xét xử, Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú kiến nghị khắc phục.

Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 127, khoản 1,2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015; điểm a khoản 1 Điều 119 Luật nhà ở 2014. Đề nghị HĐXX tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Mỹ GGSFGHSH.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Căn cứ vào Hợp đồng thuê nhà ngày 07/10/2019 và Hợp đồng ngày 30/10/2019 (thực tế là các bên ký xác nhận đặt cọc) (bút lục 67 đến 70) giữa nguyên đơn bà Phan GGSFGHSH và ông TrầnGHGERG có tài sản cho thuê tại địa chỉ H DFG VDFSC. Vì vậy, Tòa án nhân dân quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết vụ án là phù hợp theo qui định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn HTRSGSG có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm. Bên cạnh đó, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông Trần GHGERG, bà Nguyễn GREGR theo quy định tại Điều 174, Điều 175, Điều 177, Điều 179, Điều 196, Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nhưng tại phiên tòa ông Trần GHGERG, bà Nguyễn GREGR vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu của đương sự: Căn cứ vào Hợp đồng thuê nhà ngày 07/10/2019 và Hợp đồng ngày 30/10/2019 (thực tế là các bên ký xác nhận đặt cọc) giữa nguyên đơn bà Phan GGSFGHSH và ông TrầnGHGERG thì đây là một giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 116 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên giao dịch dân sự này đã vi phạm vào các Điều 117, Điều 118, Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại Công văn số 1225/BC-ĐTHS ngày 18/3/2021, Công an quận CD GDF, thành phố SGBDFC (bút lục 97) xác nhận "... việc ông TrầnGHGERG không phải là chủ sở hữu dãy nhà trọ số GDFGDFGFD nhưng vẫn ký kết hợp đồng cho thuê nhà và thu tiền đặt cọc là 165.000.000 đồng của bà Phan Mỹ GGSFGHSH, vụ việc xảy ra trên địa bàn quận FGFSF, vì vậy thẩm quyền điều tra, xác minh tội phạm thuộc thẩm quyền của Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an quận FSZF..."; Công văn số 2961/TB-CATP ngày 01/10/2022, Công an quận FGRFEW, thành phố FGWEFEW (bút lục 94) xác nhận "... vụ việc của bà Phan GGSFGHSH là tranh chấp dân sự, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Cơ quan CSĐT Công an quận FWEFSF..."; vì vậy Hội đồng xét xử xem xét sự việc bằng một vụ án dân sự. Căn cứ vào phiếu yêu cầu xác minh ngày 13/5/2021, Công an phường EFE, quận RFWE, thành phố RFWF (bút lục 98) xác nhận "...bà Nguyễn GREGR có HKTT tại số RFWSFSF...". Theo Công văn số 9125/CNTP-ĐK&CGCN ngày 22/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai quận EWFCF (bút lục 118 đến 135), Hội đồng xét xử đủ cơ sở xác định tại thời điểm các bên đương sự ký kết Hợp đồng thuê nhà ngày 07/10/2019 và Hợp đồng ngày 30/10/2019 (thực tế là các bên ký xác nhận đặt cọc) thì tài sản cho thuê là dãy nhà trọ có địa chỉ số GWFSDFWFRW thuộc sở hữu của bà Nguyễn GREGR theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 4435/ĐCND ngày 30/6/2003. Tại bản tự khai ngày 29/3/2022, ông Trần Trung Gfggf -sinh năm 1987, địa chỉ 965/6A Quang Trung, phường 14, quận Gò Vấp (bút lục 103) có trình bày "...tôi là người trực tiếp chứng kiến sự việc chị GGSFGHSH đưa trực tiếp cho ông GHGERG số tiền 165.000.000 đồng là tiền đặt cọc đối với căn nhà trên... đến đầu tháng 11/2019 ông GHGERG vẫn chưa bàn giao như lời hứa của mình..." và bà Nguyễn FWEFCVRFGTWR-sinh năm 1986, địa chỉ 965/6A Quang

Trung, phường 14, quận Gò Vấp (bút lục 102) có ghi ý kiến “...Tôi có đến và cùng anh Gfggf chứng kiến sự việc bà GGSFGHSH đưa cho ông GHGERG số tiền 165.000.000 đồng là tiền đặt cọc để thuê căn nhà số 151 Độc Lập, phường Tân Thành, quận Tân Phú...”. Ông Trần Trung Gfggf và bà Nguyễn FGWFSDF đã ký tên là người làm chứng tại Hợp đồng ngày 30/10/2019 (thực tế là các bên ký xác nhận đặt cọc).

Từ những tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự thì Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác nhận đây là giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối theo Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên giao dịch dân sự này là vô hiệu toàn bộ.

Khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “...Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...” nên ông TrầnGHGERGphải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận theo Hợp đồng thuê nhà ngày 07/10/2019 và Hợp đồng ngày 30/10/2019 (thực tế là các bên ký xác nhận đặt cọc) là 165.000.000 đồng cho bà Phan GGSFGHSHngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại theo Hợp đồng trên.

Do nguyên đơn bà Phan GGSFGHSHkhông có yêu cầu ông TrầnGHGERGphải thanh toán cho bà các khoản tiền về điện, nước, chi phí sửa chữa...v.v... đối với dãy nhà trọ tại địa chỉ số bfgbfrg nên Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này. Giành quyền khởi kiện cho đương sự trong vụ án khác nếu có yêu cầu.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Bị đơn ông TrầnGHGERGphải nộp số tiền là 8.250.000 (tám triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng. Nguyên đơn bà Phan GGSFGHSHphải nộp số tiền là 8.250.000 (tám triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng nhưng được cản trừ vào tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2019/0071204 ngày 23/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 174, Điều 175, Điều 177, Điều 179, Điều 196, Điều 220, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 127, Khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 119 Luật nhà ở 2014. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Mỹ GGSFGHSH. Tuyên bố giao dịch dân sự theo Hợp đồng thuê nhà ngày 07/10/2019 và Hợp đồng ngày 30/10/2019 (thực tế là các bên ký xác nhận đặt cọc) là vô hiệu toàn bộ. Buộc bị đơn ông TrầnGHGERGphải hoàn trả số tiền đã nhận theo Hợp đồng thuê nhà ngày 07/10/2019 và Hợp đồng ngày 30/10/2019 (thực tế là các bên ký xác nhận đặt cọc) là 165.000.000 (một trăm sáu mươi năm nghìn) đồng cho bà Phan GGSFGHSHngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại theo các Hợp đồng nêu trên.

Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền : lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do nguyên đơn bà Phan GGSFGHSH không có yêu cầu ông TrầnGHGERG phải thanh toán cho bà các khoản tiền về điện, nước, chi phí sửa chữa...v.v... đối với dãy nhà trọ tại địa chỉ số gbbdfgg nên Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này. Giành quyền khởi kiện cho đương sự trong vụ án khác nếu có yêu cầu.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Về án phí dân sự sơ thẩm: ông TrầnGHGERG phải nộp số tiền là 8.250.000 (tám triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng. Bà Phan GGSFGHSH phải nộp số tiền là 8.250.000 (tám triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng nhưng được cản trừ vào tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2019/0071204 ngày 23/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận FSDFSDF, thành phố FSFSDF. Bà Phan GGSFGHSH đã nộp đủ án phí dân sự.

Về quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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 quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND quận Tân Phú;
- Chi cục THA DS Q. Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ;

Nguyễn Thị Thanh Hiền

QUYẾT ĐỊNH
SỬA CHỮA, BỔ SUNG BẢN ÁN SƠ THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ

Căn cứ vào Điều 268 của bộ luật tố tụng dân sự;

Xét cần sửa chữa, bổ sung bản án do có sự nhầm lẫn trong Bản án dân sự sơ thẩm số 489/2022/DSST ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử công khai về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” giữa:

Nguyên đơn : Bà Phan GGSFGHSH– sinh năm 1977

Địa chỉ : 102 Hồ Văn Huê, Phường 9, quận Phú Nhuận, Tp.HCM

Người đại diện theo ủy quyền : Ông Nguyễn HTRSGSG

Bị đơn : Ông TrầnGHGERG– sinh năm 1988

Địa chỉ : 445/40 Tân Hòa Đông, KP8, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, Tp.Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

Bà Nguyễn GREGR– sinh năm 1960

Địa chỉ: 45 Tân Sơn Nhì, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú, Tp.Hồ Chí Minh

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 489/2022/DSST ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh như sau :

Tại dòng cuối cùng từ trên đếm xuống, trang 4 phần Quyết định của bản án đã ghi như sau : “...Hợp đồng ngày 30/10/2019 (thực tế là các bên ký xác nhận đặt cọc) là 165.000.000 (một trăm sáu mươi năm nghìn) đồng cho bà Phan GGSFGHSH...”

Nay sửa chữa, bổ sung như sau : “...Hợp đồng ngày 30/10/2019 (thực tế là các bên ký xác nhận đặt cọc) là 165.000.000 (một trăm sáu mươi năm triệu) đồng cho bà Phan GGSFGHSH...”

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- VKSND Q.Tân Phú;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ
- Cơ quan thi hành án cùng cấp
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp

Nguyễn Thị Thanh Hiền