TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH BÌNH ĐỊNH
Bản án số: 78/2025/DSST
Ngày 27 tháng 5 năm 2025
"Về việc: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 HUYỆN T, TỈNH BÌNH ĐỊNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bích Thủy
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền.
Ông Đặng Văn Thái.

Thư ký phiên tòa: Ông Tô Tấn Cường – Thư ký tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 141/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024, về việc*"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 84/2025/QĐXXST-DS, ngày 28 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 833/2025/QĐST-DS, ngày 13 tháng 5 năm 2025, của Tòa án nhân dân huyện T, giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn*: Hoàng Quang T1, sinh năm 1971, có mặt.
Địa chỉ: KP Tr 1, TT T, huyện T, tỉnh Bình Định .
-*Bị đơn*: Phạm Thái H, sinh năm 1977, vắng mặt.
Địa chỉ: KP Tr 1, TT T, huyện T, tỉnh Bình Định .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21 tháng 02 năm 2024, tại bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm Nguyên đơn Hoàng Quang T1 trình bày: Ngày 12/9/2020 anh có cho anh Phạm Thái H thuê căn nhà 182 Ngguyễn Huệ, TT T, huyện T, tỉnh Bình Định, thời hạn thuê 03 năm, giá tiền thuê 15.000.000đ, hình thức thanh toán 02 lần, 18 tháng thanh toán 01lần. Lần 01 anh T1 đã nhận tiền thuê nhà là 22.500.000đ, lần 02 đến hạn là ngày 12/9/2023 anh đến yêu cầu anh H thanh toán tiền thuê thì anh H vẫn không chịu thanh toán và cũng không trả nhà cho anh. Nhiều lần anh yêu cầu anh H tháo dỡ mái tol trả lại nhà cho anh đồng thời yêu cầu anh H thanh toán tiền thuê nhà nhưng anh H vẫn không thực hiện, cũng không giao trả nhà cho anh. Nên nay anh yêu cầu

anh H thanh toán tiền thuê nhà từ khi thuê nhà ngày 12/9/2020 đến nay 27/5/2025 là 56 tháng tổng thành tiền 70.000.000đ, anh H trả được 22.500.000đ nên còn 47.500.000đ, nên yêu cầu Tòa buộc anh H trả cho anh 47.500.000đ. Trường hợp anh H không thanh toán tiền thuê nhà thì anh T1 xin nhận nhà mái tol kèm cửa sắt có giá trị theoHội đồng định giá là 19.411.000đ để trừ vào một phần tiền thuê nhà mà anh H còn nợ, phần tiền thuê nhà còn lại buộc anh H phải trả cho anh là 28.089.000đ. Ngoài ra anh không yêu cầu gì khác

Đối với bị đơn Phạm Thái H vắng mặt tại phiên tòa. Mặc dù Tòa án đã tiến hành thực hiện việc tống đạt và niêm yết nhiều lần theo quy định pháp luật nhưng bị đơn anh H vẫn vắng mặt không có lý do, không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của anh T1.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng trình tự thủ tục theo Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 280, 472, 473, 481, 482 của BLDS: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giao nhà tol cho anh T1 để trừ một phần tiền thuê nhà, đồng thời đề nghị buộc anh H phải thanh toán số tiền thuê nhà còn nợ là 28.089.000 cho anh T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Đây là vụ án tranh chấp về Hợp đồng thuê nhà; Bị đơn có địa chỉ cư trú tại KP Tr 1, TT T, huyện T, tỉnh Bình Định nên căn cứ tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định. Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bị đơn anh H vẫn cố tình vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] *Về nội dung vụ án:* Xét yêu cầu của anh Hoàng Quang T1 về việc yêu cầu anh Phạm Thái H phải trả nhà và trả tiền thuê nhà từ khi thuê nhà ngày 12/9/2020 đến nay 27/5/2025 , giá thuê 15.000.000đ/năm. Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng thuê nhà giữa anh Hoàng Quang T1 và anh Phạm Thái H được xác lập trên tinh thần tự nguyện, giá thuê 15.000.000đ/ năm, thời hạn thuê là 03 năm, hết hạn thuê anh H không thực hiện nghĩa vụ trả nhà và trả tiền thuê nhà. Do vậy anh T1 yêu cầu anh H trả lại nhà và trả tiền thuê nhà kể từ ngày 12/9/2020 đến nay là ngày 27/5/2025 là 56 tháng tổng giá trị tiền thuê là 70.000.000đ, anh H thanh toán được 22.500.000đ, nên anh T1 yêu cầu anh H còn phải thanh toán cho anh T1 47.500.000đ là có căn cứ nên được chấp nhận. Ngoài ra, khi thuê nhà anh H xây dựng nhà Tol trên phần đất thuê, hết hạn thuê anh H không tháo dỡ nhà tol để trả đất, hiện nay anh T1 yêu cầu được

nhận nhà mái lol kèm cửa sắt để trừ một phần tiền thuê nhà mà anh H còn nợ là phù hợp nên được chấp nhận. Do đó Hội đồng xét xử giao cho anh T1 sở hữu nhà mái lol có kích thước 4,6m x 18,5m = 85,1m^2 kèm cửa sắt có giá trị theo Hội đồng định giá 19.411.000đ, phần này được trừ vào phần tiền thuê nhà và buộc anh H còn phải thanh toán tiền thuê nhà còn lại 28.089.000đ cho anh T1.

Về chi phí định giá: Buộc anh H phải chịu 5.000.000đ tiền chi phí định giá tài sản. Anh T1 đã nộp xong 5.000.000đ nên buộc anh H trả lại cho anh T1 5.000.000đ.

[3]Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh H phải chịu 2.375.000đ tiền án phí DSST. Hoàn trả cho anh T1 718.000đ tiền tạm ứng án phí.

Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định cuả Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 280,472,473,481,482 của BLDS của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui 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 khởi kiện của Nguyên đơn.

-Giao anh Hoàng Quang T1 sở hữu căn nhà mái lol, cửa sắt có kích thước 4,6m x 18,5m kèm cửa sắt có tổng giá trị 19.411.000đ , nằm trên thửa đất số 1402, tờ bản đồ số 06, tọa lạc KP Tr 1, TT T, huyện T, tỉnh Bình Định do anh Hoàng Quang T1 đứng tên và quản lý.

-Buộc anh Phạm Thái H còn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê còn nợ tính đến ngày 27/5/2025 là 28.089.000đ (Hai mươi tám triệu không trăm tám mươi chín nghìn đồng).

[2]. Về chi phí định giá: Buộc anh H phải chịu 5.000.000đ tiền chi phí định giá tài sản. Anh T1 đã nộp xong 5.000.000đ nên buộc anh H trả lại cho anh T1 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh H phải chịu 2. 375.000đ để sung Ngân sách Nhà nước. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho anh T1 đã nộp 718.000đ theo biên lai thu tiền số 0002778, ngày 08-10-2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

[4]. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (27/5/2025). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được niêm yết hoặc tống đạt hợp lệ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền,hàng tháng bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án,quyết định được thi hành theo quy đinh tại điêu 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 điều 30 luật thi hành án dân sự.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nơi gởi :
-VKSND H.T;
-Các đương sự;
-Phòng KTNV –THAHS TAND tỉnh Bình Định;
-CCTHADS huyện T;
-Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Bích Thủy