

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Xuân Thảo
2. Ông Nguyễn Bảo Lâm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Thu Thủy - là Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân

Ngày 08 tháng 11 năm 2019 tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ

Nguyên đơn: Ông Phạm Lưu D và bà Mai Kim C; cùng địa chỉ: Đường L,

Bi đơn: Ông Nguyễn Thanh G và bà Huỳnh Thị Mỹ I; cùng địa chỉ: Đường A,

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Bá U; địa chỉ: Đường I, Phường S,

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11 tháng 6 năm 2019 và quá trình tham gia tố tụng tại

20/4/2020: bồi thường 75.000.000đ; từ 21/4/2020 đến 20/4/2022: bồi thường 50.000.000đ. Vào ngày 02/5/2019, khi ông bà thuê nhà được 1 năm 1 tháng thì phía bị đơn có đến phản ánh không đồng ý việc nguyên đơn có làm thêm nhà vệ sinh ở balcon và đề nghị thanh lý hợp đồng thuê nhà. Theo biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà ngày 02/5/2019 thì bên bị đơn sẽ trả lại cho ông bà số tiền cọc 50.000.000đ và bồi thường số tiền 75.000.000đ vào 02 đợt: đợt 1 sẽ thanh toán 25.000.000đ khi hiện trạng căn nhà như lúc giao nhà và ngày 20/7/2019 sẽ thanh toán 50.000.000đ khi bị đơn kiểm tra chất lượng đạt yêu cầu và nhận nhà. Nguyên đơn đã thanh toán tiền thuê nhà đến ngày 20/5/2019. Trong khoản thời gian ông bà sửa chữa nhà để bàn giao nhà lại cho bị đơn thì bên bị đơn cũng có cho người vào lắp đặt thêm những vật dụng nội thất và di chuyển thêm một số máy móc, vật dụng vào nhà. Ngày 05/6/2019, bị đơn bất ngờ lấy lại nhà, không cho nguyên đơn tiếp tục tiến hành sửa chữa theo thỏa thuận và thay đổi toàn bộ khóa nhà. Sau đó, nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ, nộp đơn ra phường để giải quyết nhưng bị đơn cố tình không hợp tác, né tránh và không thanh toán khoản tiền còn lại là 75.000.000 đồng như thỏa thuận. Từ khi lấy nhà đến nay, phía bị đơn không có ý kiến hay yêu cầu gì về hiện trạng căn nhà nhưng lại không thanh toán số tiền 75.000.000đ như thỏa thuận theo biên bản thanh lý hợp đồng ngày 02/5/2019 đã gây thiệt hại cho chúng tôi rất nhiều. Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán khoản tiền bồi thường 75.000.000 đồng.

Đại diện bị đơn – ông Nguyễn Bá U trình bày: Phía bị đơn xác nhận giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng thuê nhà và biên bản thanh lý hợp đồng với những nội dung như nguyên đơn trình bày. Trong quá trình bên thuê sửa chữa để bàn giao lại hiện trạng như thỏa thuận thì bên bị đơn thấy hiện trạng căn nhà có nhiều thiệt hại, việc sửa chữa không đảm bảo, bên nguyên đơn không có báo cho bị đơn để có người giám sát nên ngày 05 tháng 6 năm 2019, phía bị đơn không đồng ý cho nguyên đơn tiếp tục sửa chữa và lấy lại nhà, thay ổ khóa cho đến nay. Mặc khác, khi ký biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà, phía bị đơn chỉ muốn trả lại cho nguyên đơn 50.000.000đ tiền cọc, không có ý định thanh toán số tiền bồi thường 75.000.000đ nhưng vì mục đích muốn lấy lại nhà sớm nên phải ký thỏa thuận như vậy. Từ khi lấy lại nhà, phía bị đơn không muốn làm việc với nguyên đơn về hiện trạng căn nhà như thế nào. Nay, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì từ khi lấy lại nhà cho đến nay, chi phí bị đơn bỏ ra để khôi phục, sửa chữa lại hiện trạng căn nhà rất nhiều, còn hơn khoản tiền phải bồi thường cho nguyên đơn. Ngoài những ý kiến trên, bị đơn không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

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 căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 75.000.000 đồng xuất phát từ hợp đồng thuê nhà ngày x tháng x năm 201x, đây là quan hệ tranh chấp về giao dịch dân sự. Do bị đơn cư trú tại quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy: Ngày 20 tháng 4 năm 2018, hai bên có ký hợp đồng thuê nhà số x đường L, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và đến ngày 02/5/2019 hai bên đã ký biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà, do đó những thỏa thuận của hai bên tại biên

bản thanh lý này là vấn đề cần xem xét, giải quyết. Thỏa thuận của hai bên đương sự tại biên bản này như sau:

“ Hai bên cùng đồng ý chấm dứt trước thời hạn thuê nhà ngày 20 tháng 4 năm 2019. Tổng số tiền trả cọc và đền bù: 125.000.000đ (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng), bên A sẽ thanh toán cho bên B như sau:

Từ ngày ký thanh lý hợp đồng thì bên A sẽ đưa 50.000.000 (Năm mươi triệu đồng) cho bên B và bên B tức bên thuê nhà có nghĩa vụ sửa chữa, chống thấm, sơn nước những chỗ hư hỏng, vật dụng trong phòng: như máy lạnh, camera, kính nhà...V.v trả lại hiện trạng nhà như cũ lúc ban đầu giao nhà. Đến ngày 20 tháng 6 năm 2019 bên A sẽ thanh toán số tiền 25.000.000vnd (Hai mươi lăm triệu đồng) khi mọi hiện trạng được như lúc mới bàn giao.

Ngày 20 tháng 7 năm 2019 bên A sẽ thanh toán số còn lại tức 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) khi bên A kiểm tra chất lượng đạt yêu cầu....”

Theo Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015: “ 1. Bên thuê phải trả lại tài sản thuê trong tình trạng như khi nhận, trừ hao mòn tự nhiên hoặc theo đúng như tình trạng đã thỏa thuận...”, đối chiếu các thỏa thuận của hai bên thì bên nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại hiện trạng nhà như cũ lúc ban đầu giao nhà và phải được bên bị đơn kiểm tra chất lượng đạt yêu cầu thì sẽ được nhận số tiền 75.000.000đ. Phía bị đơn được quyền nhận lại nhà cho thuê theo hiện trạng như lúc bàn giao, được kiểm tra chất lượng đạt yêu cầu và có trách nhiệm thanh toán số tiền 75.000.000đ. Ngày 05 tháng 6 năm 2019, tuy chưa đến thời điểm bàn giao lại nhà cho thuê, phía bị đơn đã không đồng ý để bên nguyên đơn tiếp tục sửa chữa nhà theo thỏa thuận, tự động lấy lại nhà và không có bất cứ ý kiến hay yêu cầu gì đối với nguyên đơn về chất lượng việc sửa chữa, khắc phục lại hiện trạng căn nhà theo thỏa thuận của hai bên đã thể hiện đồng ý nhận lại nhà theo hiện trạng nhưng lại không thực hiện trách nhiệm thanh toán số tiền 75.000.000 đồng là vi phạm thỏa thuận theo biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà ngày 02 tháng 5 năm 2019. Ngoài ra, phía bị đơn cho rằng không có ý định thanh toán cho nguyên đơn số tiền bồi thường 75.000.000đ nhưng vì mục đích lấy lại nhà sớm nên mới đồng ý ký thỏa thuận thanh lý hợp đồng thuê nhà là không có căn cứ bởi lẽ việc ký thỏa thuận này là do hai bên tự nguyện, không trái quy định của pháp luật thì các bên phải có nghĩa vụ thực hiện. Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí theo quy định. Nguyên đơn được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã đóng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 472, 482 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Khoản 4 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Phạm Lưu D và bà Mai Kim C.

1.1. Buộc ông Nguyễn Thanh G và bà Huỳnh Thị Mỹ I có trách nhiệm trả cho ông Phạm Lưu D và bà Mai Kim C số tiền 75.000.000đ (Bảy mươi lăm triệu đồng). Thanh toán một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Phạm Lưu D và bà Mai Kim C đối với số tiền nêu trên cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cổ phần P còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh G và bà Huỳnh Thị Mỹ I phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.750.000đ (Ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng)

Ông Phạm Lưu D và bà Mai Kim C được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.875.000 đ (Một triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/201x/0038xxx ngày x/x/201x của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. 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.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.TB;
- CCTHADS Q.TB;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ (...).

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

Mai Thị Bích Thảo