

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỸ TÚ
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 33/2024/DS-ST
Ngày: 11 - 7 - 2024.
“V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ TÚ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Kiều Oanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lý Thanh Phong;

Bà Sơn Thị Vành Đa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thanh Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Triệu Thị Mộng Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 7 năm 2024 tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/2024/TLST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 105/2024/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ngô Thuý H; Cư trú tại: Số B, Đường Hùng V, ấp Cầu Đ, Thị trấn Huỳnh Hữu N, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Lương Nguyễn Nhất D; Hộ khẩu thường trú: Thị Tú Vàm X, xã Nhơn N, huyện Phong Đ, thành phố Cần T.

Chỗ ở hiện nay: Ấp Cầu Đ, Thị trấn Huỳnh Hữu N, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T (vắng mặt).

2. Bà Lê Thị Huyền T; Hộ khẩu thường trú: Ấp Nhơn T, xã Nhơn N, huyện Châu T, tỉnh Hậu G.

Chỗ ở hiện nay: Ấp Cầu Đ, Thị trấn Huỳnh Hữu N, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 3 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Ngô Thuý H trình bày:

Bà H chủ nhà trọ Phương N, bà H có cho ông D và bà T thuê trọ và ông D, bà T có nợ bà H số tiền trọ là 3.900.000 đồng. Vào ngày 10/11/2021, bà T có làm biên nhận nợ bà H số tiền 3.900.000 đồng và có ký tên, hẹn đến ngày 14/11/2021 sẽ trả số nợ cho bà H, nhưng đến nay vẫn chưa trả. Bà H có gặp ông D, bà T và yêu cầu phải trả số tiền trọ còn nợ cho bà H nhưng ông D, bà T không trả và có nhiều lời lẽ xúc phạm bà H.

Bà Ngô Thuý H yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Lương Nguyễn Nhất D và bà Lê Thị Huyền T phải trả cho bà H số tiền trọ còn nợ là 3.900.000 đồng và tiền lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tính từ ngày 14/11/2021 đến ngày khởi kiện là ngày 26/3/2024 làm tròn 28 tháng, với mức lãi suất 0,83%/tháng, số tiền lãi suất tính được là 906.360 đồng. Tổng số tiền ông D và bà T phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà H là 4.806.360 đồng.

Bà H yêu cầu ông D và bà T phải trả cho bà H số tiền lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tính từ sau ngày khởi kiện ngày 26/3/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất là 0,83%/tháng.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn bà T trả số tiền thuê nhà trọ là 3.900.000 đồng, không yêu cầu ông D trả và không yêu cầu tính lãi suất do không có thỏa thuận tính lãi suất, vì số tiền này là tiền thuê nhà trọ.

Đối với bị đơn ông Lương Nguyễn Nhất D và bà Lê Thị Huyền T: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án nhưng các bị đơn không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án triệu tập hợp lệ các bị đơn 02 (hai) lần để tham gia tố tụng tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bị đơn vắng mặt. Vì vậy, Tòa án đã lập biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Biên bản không tiến hành hòa giải được và Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ để đưa vụ án ra xét xử.

Bị đơn ông Lương Nguyễn Nhất D và bà Lê Thị Huyền T đã được triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Việc Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với nguyên đơn tại phiên tòa hôm nay đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của pháp luật. Riêng các bị đơn ông Lương Nguyễn Nhất D và bà Lê Thị Huyền T chưa chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Bị đơn ông Lương Nguyễn Nhất D và bà Lê Thị Huyền T thuê nhà trọ của nguyên đơn bà Ngô Thuý H, nguyên đơn cung cấp Biên nhận ngày 14/11/2021, trong quá trình giải quyết vụ án các bị đơn biết nhưng các bị đơn không có ý kiến gì việc nguyên đơn khởi kiện đòi tiền thuê nhà, do đó

nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thúy H. Buộc bị đơn bà Lê Thị Huyền T có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền thuê nhà trọ là 3.900.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tòa án triệu tập hợp lệ bị đơn ông Lương Nguyễn Nhất D và bà Lê Thị Huyền T đến lần thứ hai để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm, nhưng các bị đơn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Lương Nguyễn Nhất D và bà Lê Thị Huyền T.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Hội đồng xét xử nhận thấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả tiền thuê nhà. Trong quá trình thuê nhà các bị đơn không thực hiện đúng như thỏa thuận, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các bị đơn trả tiền thuê nhà. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

[3] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng thuê nhà theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, các bị đơn chỗ ở hiện nay ấp Cầu Đ, Thị trấn Huỳnh Hữu N, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[4] Các bị đơn thuê nhà của nguyên đơn, nguyên đơn có cung cấp cho Tòa án Biên nhận ngày 14/11/2021 trong quá trình thụ lý vụ án, Tòa án có thông báo về việc thụ lý vụ án cho các bị đơn biết việc nguyên đơn khởi kiện các bị đơn đòi tiền thuê nhà của nguyên đơn, các bị đơn biết nhưng các bị đơn không có ý kiến gì việc các bị đơn nợ tiền thuê nhà của nguyên đơn. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử khẳng định đây là sự thật.

[5] Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn không yêu cầu tính lãi suất vì số tiền thuê nhà trọ không có thỏa thuận tính lãi suất và yêu cầu bị đơn bà T trả chứ không yêu cầu bị đơn ông D trả tiền thuê nhà trọ. Xét thấy, việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện. Căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận sự thay đổi này của nguyên đơn.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy. Các bị đơn thuê nhà của của nguyên đơn, bị đơn bà T có làm Biên nhận vào ngày 14/11/2021, từ khi nợ tiền thuê nhà đến nay bị đơn chưa trả cho nguyên đơn, bị đơn không thuê nữa và thuê nhà của người khác, cho nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê nhà. Trong quá trình thụ lý vụ án Tòa án có thông báo về việc thụ lý vụ án cho các bị đơn biết việc nguyên đơn

khởi kiện các bị đơn đòi tiền thuê nhà, nhưng các bị đơn không có ý kiến gì việc các bị đơn nợ tiền thuê nhà của nguyên đơn. Theo quy định tại Điều 472 Bộ luật dân sự 2015 quy định “*Hợp đồng thuê tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê giao tài sản cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, bên thuê phải trả tiền thuê...*”. Căn cứ quy định này cho nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn đòi lại tiền thuê nhà là đúng quy định của pháp luật. Từ những phân tích trên có đủ cơ sở buộc bị đơn bà T phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn tiền thuê nhà 3.900.000 đồng (Ba triệu, chín trăm nghìn đồng).

[7] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; Nguyên đơn không phải chịu án phí; Bị đơn bà T phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

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; khoản 2 Điều 92; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 244; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 357; Điều 468; Điều 472 và 481 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thúy H. Buộc bị đơn bà Lê Thị Huyền T có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Ngô Thúy H tiền thuê nhà trọ là: 3.900.000 đồng (Ba triệu, chín trăm nghìn đồng)

2. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn bà Trang chưa thanh toán, thì hàng tháng bị đơn còn phải trả lãi cho nguyên đơn theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0003548 ngày 07 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng;

- Bị đơn bà Lê Thị Huyền T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các bị đơn thì thời hạn kháng cáo nêu trên được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại Ủy ban nhân dân nơi cư trú, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự được 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 và 9 Luật thi hành án dân sự được 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Mỹ Tú;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Tú;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đào Thị Kiều Oanh