

Bản án số: 266/2018/DS-ST
Ngày: 28 - 6 - 2018
V/v: “T/c Hợp đồng thuê nhà”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thế Viễn

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phan Minh Thanh

Ông Phạm Nguyễn Anh Tuấn

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Thành Phong – Thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Thảo– Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 96/2018/TLST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2018; về tranh chấp “Hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 168/2018/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 170/2018/QĐST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2018, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Duy T, sinh năm 1984; địa chỉ: , Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt)

- **Bị đơn:** Công ty TNHH một thành viên thương mại vận tải và du lịch A; địa chỉ trụ sở chính: , Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; đại diện Công ty: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1984 – Giám đốc; địa chỉ: , phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 08 tháng 02 năm 2018, bản tự khai, các lần làm việc tại Tòa án, nguyên đơn là ông Trần Duy T trình bày: Ngày 08 tháng 6 năm 2017 tại Văn phòng công chứng Dương Thị Cẩm T ông Trần Duy T có ký Hợp đồng thuê nhà với người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH một thành viên

thương mại vận tải và du lịch A (sau đây gọi tắt là Công ty), hai bên đã thỏa thuận là ông T cho Công ty thuê căn nhà số: N đường D, Phường N, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê nhà là 05 năm bắt đầu kể từ ngày 07/6/2017 đến hết ngày 07/6/2022. Hợp đồng có số công chứng: X, Quyền số: 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng D.

Sau khi ký kết Hợp đồng, Công ty chỉ thực hiện đúng cam kết một thời gian, đến tháng 01/2018 Công ty đã không trả tiền thuê đúng hạn theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 2 và quá thời hạn cam kết tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng.

Do Công ty vi phạm Hợp đồng, ông T đã nhờ Văn phòng luật sư gửi văn bản yêu cầu Công ty có ý kiến về việc vi phạm Hợp đồng nhưng thư của Văn phòng luật sư đã bị trả lại vì không có người nhận. Ông T đã nhiều lần tìm gặp đại diện của Công ty để làm rõ về việc vi phạm Hợp đồng nhưng không gặp được, hiện nay ông T cũng không biết người đại diện hợp pháp của Công ty ở đâu.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên Công ty đã vi phạm Hợp đồng vì không trả tiền thuê đúng hạn, chấp nhận cho ông T đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà và ông T không phải trả lại số tiền đặt cọc thuê nhà là 210.000.000 đồng vì Công ty đã vi phạm Hợp đồng.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử Tòa án đã thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập hợp lệ Công ty và ông Nguyễn Đức T là người đại diện theo pháp luật tới Tòa án tham gia tố tụng, nhưng phía bị đơn không tới nên Tòa án không ghi được lời khai của bị đơn. Tòa án đã tiến hành làm thủ tục xác minh và đã được Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư - Thành phố Hồ Chí Minh trả lời bằng Công văn số: 1478/ĐKKD-THKT ngày 19/3/2018 là: “*đến nay Công ty TNHH một thành viên thương mại vận tải và du lịch A chưa đăng ký giải thể*” và gửi kèm theo bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thể hiện Địa chỉ trụ sở chính là: , Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; đại diện theo pháp luật của công ty: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1984 – Giám đốc; địa chỉ: , phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Tòa án đã xác minh tại địa phương về nơi cư trú của ông Nguyễn Đức T thì được Công an phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh trả lời theo Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số: 200/2018/QĐ-CCTLCC ngày 12/4/2018 như sau: “*Trên địa bàn phường T, Quận M có địa chỉ X, tổ M, Khu phố B, không có đương sự Nguyễn Đức T*”. Như vậy, Tòa án không xác định được thực tế nơi cư trú của ông Nguyễn Đức T như trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Vì vậy, Tòa án chỉ tiến hành tổng đạt, niêm yết để triệu tập bị đơn theo địa chỉ trụ sở chính trong Giấy phép đăng ký kinh doanh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp phát biểu ý kiến:

Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Viện kiểm sát không có kiến nghị về thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Hợp đồng thuê nhà ngày 06/8/2017 giữa ông Trần Duy T với Công ty Công ty TNHH một thành viên thương mại vận tải và du lịch A có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Do Công ty đã vi phạm Hợp đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về tố tụng: Ông Trần Duy T khởi kiện Công ty TNHH một thành viên thương mại vận tải và du lịch A do vi phạm Hợp đồng thuê nhà, đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn có trụ sở chính tại quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp.

[3] Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hôm nay là: Công ty TNHH MTV Thương Mại Vận Tải và Du Lịch A đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, Giấy triệu tập tham gia phiên tòa, nhưng vắng mặt không có lý do nên Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn.

[4] Về nội dung:

[5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Từ các chứng cứ là Hợp đồng cho thuê nhà ngày 08 tháng 6 năm 2017 tại Văn phòng công chứng D và lời khai của nguyên đơn tại Tòa án, Hội đồng xét xử xác định các bên có giao kết đồng thuê nhà, việc ký kết Hợp đồng này tuân thủ đúng theo Điều 117; khoản 2 Điều 119 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 121, Điều 122 của Luật nhà ở năm 2014. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng thuê nhà này có hiệu lực. Trong Hợp đồng hai bên đã thỏa thuận tại khoản 2 Điều 2 về phương thức thanh toán tiền thuê nhà: *“Trả thường kỳ một tháng một lần vào ngày 08 (tám) dương lịch hàng tháng”*, nhưng theo lời khai của nguyên đơn thì đến tháng 01/2018 Công ty đã không trả tiền thuê đúng hạn theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 2 và quá thời hạn cam kết tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng. Theo quy định tại điểm b khoản 2 điều 132 Luật nhà ở thì: *“2. Bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:*

a....

b. Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng” và thực tế từ tháng 01/2018 cho đến nay Công ty đã không trả tiền thuê đúng hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng là đã vi phạm Hợp đồng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên Công ty đã vi phạm Hợp đồng thuê nhà vì không trả tiền thuê đúng hạn, chấp nhận cho ông Trần Duy T đơn

phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà và ông T không phải trả lại số tiền đặt cọc thuê nhà là 210.000.000 đồng vì Công ty đã vi phạm Hợp đồng là có cơ sở để chấp nhận.

[6] Hội đồng xét xử thống nhất:

[7] Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Công ty TNHH một thành viên thương mại vận tải và du lịch A đã vi phạm Hợp đồng thuê nhà có số công chứng: X, Quyền số: 03TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết với ông Trần Duy T ngày 08 tháng 6 năm 2017 tại Văn phòng công chứng D vì không trả tiền thuê đúng hạn, chấp nhận cho ông Trần Duy T đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trên và ông Trần Duy T không phải trả lại số tiền đặt cọc thuê nhà là 210.000.000 đồng cho Công ty.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, Công ty TNHH MTV Thương Mại Vận Tải và Du Lịch A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là: 300.000 đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm hoàn lại cho ông Trần Duy T số tiền 5.250.000 đồng mà nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0028633 ngày 27 tháng 02 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân quận Gò Vấp.

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, Điều 147, Điều 150, Điều 203, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 117; khoản 2 Điều 119, Điều 472, Điều 481 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 121, Điều 122, khoản 2 điều 132 của Luật nhà ở năm 2014;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Công ty TNHH một thành viên thương mại vận tải và du lịch A đã vi phạm Hợp đồng thuê nhà có số công chứng: X, Quyền số: 03TP/CC-SCC/HĐGD ký kết với ông Trần Duy T ngày 08 tháng 6 năm 2017 tại Văn phòng công chứng D vì không trả tiền thuê đúng hạn, chấp nhận cho ông Trần Duy T đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trên và ông Trần Duy T không phải trả lại số tiền đặt cọc thuê nhà là 210.000.000 đ (hai trăm mười triệu đồng) cho Công ty TNHH một thành viên thương mại vận tải và du lịch A.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH MTV Thương Mại Vận Tải và Du Lịch A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là: 300.000 đ (ba trăm ngàn đồng). Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho ông Trần Duy T số tiền 5.250.000 đ (năm triệu hai trăm năm mươi ngàn

đồng) mà nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0028633 ngày 27 tháng 02 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân quận Gò Vấp.

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

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 các quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND TPHCM;
- VKSND q. G
- THA DS q. G;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

(Đã ký tên, đóng dấu)

Hoàng Thế Viễn