

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK GLONG
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 23/2021/DS-ST
Ngày 08-7-2021
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK GLONG, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Lê Thị Hồng Nhung

Các Hội thẩm nhân dân: ông Thái Hoàng Long và ông Nguyễn Hoài Phương

Thư ký phiên tòa: bà Kiều Thị Thành – Thư ký Tòa án

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: bà Lang Thị Tố - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 7 năm 2021, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong xét xử sơ thẩm C khai vụ án dân sự thụ lý số: 71/2020/TLST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2020 về: “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2021/QĐXXST-DS, ngày 22/02/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 29/2021/QĐST-DS, ngày 18/6/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Lại Thị Th, sinh năm 1961; địa chỉ: Bon N, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Lê Văn C, sinh năm 1995; địa chỉ: Thôn 3a, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

2. Bị đơn: ông Nguyễn Thành Th, sinh năm 1980 và bà Bùi Thị Hoa B, sinh năm 1984 (bà Bùi Thị Hoa B đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Th); địa chỉ: Thôn Q, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

3. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan: ông Phạm Quốc H1, sinh năm 1959; địa chỉ: Bon N, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2019, bà Lại Thị Th cho ông Nguyễn Thành Th và bà Bùi Thị Hoa B thuê nhà để cho thuê trọ bằng hợp đồng thuê nhà viết tay, hai bên ký không có C

chứng chứng thực, cũng không có người làm chứng, căn nhà tại thôn Quảng hợp, xã Q, huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông, nguồn gốc nhà và đất là tài sản chung của bà Th và chồng bà ông Phạm Quốc H1. Nhà gồm có: 01 phòng trước để ở và 06 phòng xây theo kiểu nhà trọ, trong các phòng có giường nệm đã cũ, phòng cũng đã cũ. Thời hạn thuê 03 năm kể từ ngày 01/7/2019, giá cho thuê 5.000.000 đồng/tháng; 03 tháng trả tiền một lần, không ghi ngày trả cụ thể, hai bên cam kết 03 tháng đầu bên cho thuê không thu tiền nhà để hỗ trợ bên thuê, bên thuê chỉ phải trả tiền từ tháng 10/2019.

Từ khi ký hợp đồng bà B đã trả cho bà Th 06 tháng tiền nhà của các tháng 10, 11, 12/2019 và các tháng 1, 2, 3/2020 với tổng số tiền 30.000.000 đồng, bà B trả vào tháng đầu của quý. Tuy nhiên, đến tháng 06/2020 bà B không thanh toán tiền nhà của quý tiếp theo (tức là các tháng 4, 5, 6/2020), bà Th đã yêu cầu nhiều lần và ngày 6/6/2020 bà B viết giấy hẹn trưa ngày 7/6/2020 sẽ trả nhưng đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện ra Tòa án bà B và ông Th vẫn không trả tiền thuê nhà của các tháng tiếp theo.

Cuối tháng 10/2020 (khoảng 30/10/2020) bà B và ông Th đã bỏ đi khỏi địa phương cùng toàn bộ đồ dùng cá nhân. Bà Th đã tiếp nhận và sử dụng nhà từ tháng 11/2020 đến nay. Về tài sản trong nhà chỉ cũ hơn, không mất mát gì.

Do vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bà B và ông Th phải tiếp tục trả tiền thuê nhà từ tháng 4/2020 đến tháng 10/2020 là 07 tháng x 5.000.000 đồng/tháng = 35.000.000 đồng; chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký giữa bà Th và bà B, ông Th vào ngày 01 tháng 7 năm 2019 vì bên thuê nhà vi phạm nghĩa vụ thanh toán; rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc bên thuê nhà phải trả lại nhà vì hiện tại bà Th đã tiếp nhận và quản lý nhà.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:

Thừa nhận có thuê nhà của bà Th, hai bên có làm hợp đồng viết tay do bà và chồng bà ký nhận, các nội dung thỏa thuận như nguyên đơn trình bày, bà đã tiếp nhận nhà từ 01/7/2019 và thực hiện việc trả tiền thuê nhà cho bà Th được 06 tháng (tháng 10, 11, 12/2019 và tháng 1, 2, 3/2020) với số tiền 30.000.000 đồng. Tuy nhiên, do dịch bệnh khó khăn nên từ tháng 4/2020 bà chưa trả được tiếp được tiền thuê nhà cho bà Th và có đề nghị bên cho thuê nhà đồng ý cho vợ chồng bà trả tiền chậm nhưng không được bà Th đồng ý, do vậy bà Th mới đòi nhà, việc bà Th đòi nhà cho thuê bà không đồng ý vì hợp đồng ký là 03 năm, bà đã đầu tư vào nhà chưa đủ thời gian để thu hồi vốn.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quốc H1 trình bày:

Nhà và đất cho thuê là tài sản chung của ông và bà Th, việc bà Th cho bà B, ông Th thuê ông biết và đồng ý, đối với yêu cầu của bà Th ông cũng đồng ý và không có ý kiến khác.

Kiểm sát quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự, đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền thuê nhà 35.000.000 đồng, chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà Lại Thị Th và bà Bùi Thị Hoa B, ông Nguyễn Thành Th, đình chỉ yêu cầu trả lại nhà do nguyên đơn rút yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và trả tiền thuê nhà nên tranh chấp giữa các đương sự là "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*"; nguyên đơn cư trú tại thôn Quảng Hợp, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong theo quy định tại khoản 6 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm d khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà: quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Th, bị đơn bà B, ông Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H1 đều thừa nhận giữa bà Lại Thị Th và bà Bùi Thị Hoa B, ông Nguyễn Thành Th có ký hợp đồng thuê nhà vào ngày 01/7/2019, thời hạn thuê 03 năm. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nhiều kỳ mặc dù đã được nguyên đơn gia hạn thời hạn thanh toán nhiều lần và quá trình Tòa án giải quyết sau khi đến tòa trình bày ý kiến bị đơn thường xuyên vắng mặt tại nơi cư trú. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 481 yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà của nguyên đơn là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[3] **Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả tiền thuê nhà còn thiếu:** Hai bên đã thỏa thuận với nhau bên cho thuê nhà và bên nhận nhà, bà B và ông Th đã tiếp nhận nhà và quản lý sử dụng, cho thuê trọ từ tháng 7/2019, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn 6 tháng tiền thuê nhà (tháng 10, 11, 12/2019 và tháng 1, 2, 3/2020) với số tiền 30.000.000 đồng, còn các tháng 7,8,9/2019 nguyên đơn không lấy tiền thuê nhà của bị đơn. Từ tháng 4/2020 đến tháng 10/2020 bị đơn chưa trả tiền nhà cho nguyên đơn (nguyên đơn chỉ yêu cầu bị

đơn trả tiền nhà đến tháng 10 vì nguyên đơn đã tiếp nhận và quản lý nhà từ tháng 10/2020 do bị đơn bỏ đi). Do vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bà B và ông Th phải trả tiền thuê nhà từ tháng 4/2020 đến tháng 10/2020 là 07 tháng x 5.000.000 đồng/tháng = 35.000.000 đồng là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[4]. Nguyên đơn bà Th rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc bên thuê nhà phải trả lại nhà vì hiện tại bà Th đã tiếp nhận và quản lý nhà. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu chi phí xác minh hiện trạng nhà, số tiền này nguyên đơn đã nộp do vậy cần buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn.

[6]. Về án phí: yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí theo quy định

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 428; Điều 472, Điều khoản 2 Điều 481 của Bộ luật dân sự khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 243, Điều 244, khoản 1 Điều 277, Điều 357 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lại Thị Th

1.1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà Lại Thị Th và bà Bùi Thị Hoa B, ông Nguyễn Thành Th.

1.2. Buộc bà Bùi Thị Hoa B và ông Nguyễn Thành Th phải trả cho bà Lại Thị Th số tiền thuê nhà 35.000.000 (*ba mươi lăm triệu*) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự.

1.3. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại nhà.

2. Về chi phí tố tụng: buộc bà Bùi Thị Hoa B và ông Nguyễn Thành Th phải trả cho bà Lại Thị Th chi phí xác minh 3.600.000 đồng.

3. Về án phí: bà Bùi Thị Hoa B và ông Nguyễn Thành Th phải chịu 1.750.000 đồng. Bà Th được nhận lại 758.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002655 ngày 19/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần bản án liên quan đến quyền lợi của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Glong;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(đã ký tên và đóng dấu)

Lê Thị Hồng Nhung