

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ GẠO
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: **225 /2021/DS-ST**

Ngày: 19/11/2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
thuê tài sản*”

**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 CHỢ GẠO, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Cẩm Tiên;**

Các Hội thẩm nhân dân:

+ Ông **Lê Anh Chiến**

+ Ông **Trương Hoàng Hoa**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Kim Thơ** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo tham gia phiên tòa: Ông **Phạm Minh Thanh** – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 110/2021/TLST-DS ngày 23/04/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2021/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Trần Minh T** – sinh năm 1959.

Phạm Thị Đ – sinh năm 1963

Địa chỉ: số 180B, Ô 2, khu 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: **Nguyễn Thị Huỳnh A** – sinh năm 1988. (có mặt)

Địa chỉ: ấp Q, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

* Bị đơn: **Nguyễn Văn B** - sinh năm 1987; (có mặt)

Địa chỉ: ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- **Châu Thị N** – sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông Trần Minh T và bà Phạm Thị Đ trình bày: ông bà có cho anh B thuê nhà tại Ô 1, khu 1, thị trấn C, huyện C từ ngày 16/01(AI)/2015 đến ngày 16/01(AI)/2016) với số tiền thuê là 90.000.000 đồng. Hai bên có làm bản hợp đồng và ký tên. Hết thời hạn thuê nêu trên, anh B tiếp tục thuê với thời hạn từ ngày 17/01 (AI)/2016 đến đầu năm 2020, lần này hai bên thỏa thuận bằng lời nói, không làm hợp đồng nhưng mỗi lần trả tiền nhà anh B đều có ký tên. Tiền nhà thanh toán 06 tháng một lần.

Từ tháng 01(AI)/2017 đến tháng 6 (AI)/2019 tiền thuê nhà là 2.800.000 đồng/tháng (6 tháng là 16.800.000 đồng). Từ tháng 7(AI)/2019 đến tháng 12(AI)/2019 tiền thuê nhà là 3.000.000 đồng/ tháng (6 tháng là 18.000.000 đồng). Năm 2020 tiền thuê nhà là 4.000.000 đồng/ tháng. Do năm 2020 nhuận 02 tháng 04 (AI) nên có 13 tháng nhưng anh B chỉ trả 06 tháng tiền nhà đầu năm 2020 là 24.000.000 đồng.

Đến hết tháng 12/2020 đến hạn trả tiền nhà 07 tháng còn lại và giao trả nhà thì anh B xin thuê tiếp đến giữa tháng 02(AI)/2021 sẽ giao nhà và hện tiền nhà của 07 tháng còn lại năm 2020 cùng với 1,5 tháng thuê nhà đầu năm 2021 với số tiền là 34.000.000 đồng. Ngày 15/2(AI)/2021, anh B trả nhà cho bà Đ, ông T, thanh toán 10.000.000 đồng và xin vài ngày dọn nhà, còn lại 24.000.000 đồng đến nay chưa trả. Vào ngày 21/2(AI)/2021, anh B đã dọn nhà trả cho bà Đ, ông T.

Nay bà Đ ông T yêu cầu anh B trả số tiền nhà còn nợ là 24.000.000 đồng, không tính lãi, trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

* Bị đơn anh Nguyễn Văn B trình bày: anh có thuê nhà của bà Đ, ông T như phía bà Đ ông T trình bày. Hai bên làm hợp đồng thuê nhà và thỏa thuận anh trả tiền thuê nhà cho bà Đ, ông T trước 06 tháng và nếu muốn thuê tiếp thì trả tiền trước. Trước đây mỗi lần anh trả tiền thuê nhà cho bà Đ, ông T đều có ký tên nhưng hai lần sau cùng do anh bận công việc nên nhờ mẹ anh bà Châu Thị N trả, lần 1 vào cuối tháng 06(AI)/2020 trả 24.000.000 đồng và lần 2 kết thúc hợp đồng vào ngày 15/2(AI)/2021 trả 10.000.000 đồng. Nay với yêu cầu của bà Đ, ông T thì anh không đồng ý vì anh không còn nợ.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị N trình bày: bà trực tiếp đem tiền trả cho bà Đ vào cuối tháng 6(AI)/2020 số tiền 24.000.000 đồng và ngày 15/02(AI)/2021 trả 10.000.000 đồng. Khi trả tiền không có ai chứng kiến và bà cũng không có làm Bên nhận.

* Đại diện Viện kiểm sát phát Bêu: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là thực hiện đúng với quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra cũng như tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: ông Trần Minh T và bà Phạm Thị Đ khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Văn B trả số tiền thuê nhà còn nợ nên xác định đây là “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” theo quy định tại Điều 472 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: bị đơn anh Nguyễn Văn B cư trú trên địa bàn huyện Chợ Gạo nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung khởi kiện: ông T, bà Đ khởi kiện yêu cầu anh B trả số tiền thuê nhà còn nợ là 24.000.000 đồng. Theo lời trình bày của các bên là anh B có xác lập hợp đồng thuê nhà của ông T, bà Đ tại Ô 1, khu 1, thị trấn C từ ngày 16/01(A1)/2016 đến ngày 15/02 (A1)/2021, thỏa thuận tiền thuê nhà 06 tháng thanh toán một lần với giá thuê cụ thể như sau: từ năm 2015- 2016 (từ ngày 16/01(A1)/2015 đến ngày 16/01(A1)/2016) với số tiền 90.000.000 đồng; từ tháng 01(A1)/2017 đến tháng 6(A1)/2019 tiền thuê nhà là 2.800.000 đồng/ tháng (6 tháng là 16.800.000 đồng). Từ tháng 7(A1)/2019 đến tháng 12(A1)/2019 tiền thuê nhà là 3.000.000 đồng/ tháng (6 tháng là 18.000.000 đồng) và đến năm 2020 tiền thuê nhà là 4.000.000 đồng/ tháng.

Phía ông T, bà Đ trình bày hết tháng 12(A1)/2020, đến hạn trả tiền nhà 07 tháng còn lại và giao trả nhà thì anh B xin thuê tiếp đến giữa tháng 02(A1)/2021 sẽ giao nhà và hện tiền nhà của 07 tháng còn lại năm 2020 cùng với 1,5 tháng thuê nhà đầu năm 2021 là 8,5 tháng với số tiền 34.000.000 đồng. Ngày 15/02(A1)/2021, anh B trả nhà, thanh toán 10.000.000 đồng và xin vài ngày dọn nhà, còn nợ lại 06 tháng tiền nhà 24.000.000 đồng đến nay chưa trả. Anh B trình bày đã nhờ bà Châu Thị N trả tiền đủ cho bà Đ. Bà N thừa nhận là có trả tiền cho bà Đ 02 lần số tiền 34.000.000 đồng vào cuối tháng 6(A1)/2020 và ngày 15/02(A1)/2021. Tuy nhiên qua Bên bản đối chất giữa bà Đ, anh B và bà N thì bà Đ chỉ thừa nhận là có nhận 10.000.000 đồng từ bà N. Anh B bà N cho rằng trả tiền nhà đủ cho bà Đ, ông T nhưng không có làm Bên nhận, không có gì chứng minh và cũng không ai chứng kiến. Do đó Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định anh B còn nợ ông T, bà Đ số tiền thuê nhà 24.000.000 đồng và buộc anh B có trách nhiệm trả cho ông T, bà Đ số tiền 24.000.000 đồng.

[4] Về tiền lãi: ông T, bà Đ không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về thời gian trả: ông T, bà Đ yêu cầu trả tiền ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở nên chấp nhận.

[6] Xét đề nghị của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của ông T bà Đ được chấp nhận nên anh B phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 472, Điều 481 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: [1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh T và bà Phạm Thị Đ.

Buộc anh Nguyễn Văn B có trách nhiệm trả cho ông Trần Minh T và bà Phạm Thị Đ số tiền **24.000.000** đồng (Hai mươi bốn triệu đồng), không tính lãi. Thời gian trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Trần Minh T và bà Phạm Thị Đ có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, anh Nguyễn Văn B còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Về án phí: Anh Nguyễn Văn B phải chịu 1.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Trần Minh T và bà Phạm Thị Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo Biên lai thu số 0004815 ngày 16/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tòa tuyên án.

Trường hợp bản án này 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, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự./.

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

*** Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Chợ Gạo;
- Chi cục THADS huyện Chợ Gạo;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

(Đã ký và đóng dấu)

Phan Thị Cẩm Tiên

