

Bản án số: 102/2024/DS-ST

Ngày: 05/9/2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Duy

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Kiên Hiên

2. Bà Lê Thị Xuân Mai

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Thuận – là Thư ký Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 tham gia phiên tòa: bà Ngô Thị Thu Hường – Kiểm Sát Viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 462/2023/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 139/2024/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 7 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 481/2024/QĐST – DS ngày 13 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Duy Anh K

Địa chỉ: C Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có mặt)

2. *Bị đơn:* bà Ô Thị Nguyệt H

Địa chỉ: A Cư xá T, Phường A, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Công ty Cổ phần Đ.

Trụ sở: D Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/6/2023 và tại các buổi làm việc tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Duy Anh K trình bày:

Ngày 05/10/2019 ông và bà Ô Thị Nguyệt H ký hợp đồng thuê toàn bộ căn nhà số A Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 01/11/2019.

Ngày 14/4/2021, bà Ô Thị Nguyệt H đã ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng căn nhà số A Đ, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên cho Công ty cổ phần Đ.

Việc bà Ô Thị Nguyệt H bán căn nhà trên trong khi hợp đồng thuê nhà vẫn còn thời hạn là vi phạm Hợp đồng thuê. Vì vậy bà H phải trả lại số tiền cọc là 300.000.000 đồng và bồi thường số tiền 600.000.000 đồng do đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

Mặc dù đã chuyển nhượng căn nhà trên cho Công ty cổ phần Đ nhưng bà H vẫn tiếp tục thu tiền thuê nhà từ tháng 4/2021 tới tháng 11/2021 số tiền 576.000.000 đồng.

Công ty Đ đã đồng ý miễn tiền thuê nhà cho ông K kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng (tháng 4/2021) do đó, bà H phải trả lại toàn bộ số tiền thuê mà ông đã chuyển cho bà H.

Ngoài ra bà H còn phải chịu tiền lãi phát sinh đối với số tiền cọc 300.000.000 đồng từ ngày 14/4/2021 tạm tính tới ngày 01/11/2023 với lãi suất 13,5%/năm là 101.250.000 đồng; và tiền lãi phát sinh đối với số tiền thuê ông đã trả dư 576.000.000 đồng từ tháng 11/2021 tạm tính tới ngày 01/11/2023 với lãi suất 13,5% số tiền là 149.040.000 đồng.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông với bà H; buộc bà H phải trả cho ông các khoản:

- Tiền đặt cọc: 300.000.000 đồng
- Tiền bồi thường do chấm dứt hợp đồng trước hạn: 600.000.000 đồng
- Tiền thuê nhà ông đã trả dư: 576.000.000 đồng.
- Tiền lãi phát sinh trên số tiền đặt cọc: 101.250.000 đồng
- Tiền lãi phát sinh trên số tiền thuê trả dư: 149.040.000 đồng

Tổng cộng là 1.726.290.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng

cứ và hòa giải; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa nhưng bà Ô Thị Nguyệt H không có mặt để giải quyết vụ việc.

Bị đơn – bà Ô Thị Nguyệt H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa nhưng bà không có mặt tại Tòa án để trình bày ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Tại văn bản ngày 01/6/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Công ty Cổ phần Đ trình bày:

Ngày 14/4/2021, Công ty Đ có mua đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ A Đ, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh từ bà Ô Thị Nguyệt H.

Tại thời điểm mua bán, bà H có thông tin cho Công ty Đ về việc chấm dứt Hợp đồng thuê với ông K và trả lại nhà thuê từ ngày 14/7/2021. Công ty đã thông tin với ông K về nội dung chấm dứt hợp đồng thuê, đề nghị trả lại mặt bằng thuê.

Ngày 10/4/2023, ông K đã bàn giao, trả lại mặt bằng thuê cho Công ty Đ quản lý, sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông K là tranh chấp riêng giữa ông K và bà H, Công ty Đ không có ý kiến.

Công ty Đ đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án và vắng mặt trong các phiên tòa xét xử vụ án.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông Nguyễn Duy Anh K vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Ô Thị Nguyệt H phải trả cho ông các khoản:

- Tiền đặt cọc: 300.000.000 đồng
- Tiền bồi thường do chấm dứt hợp đồng trước hạn: 600.000.000 đồng
- Tiền thuê nhà ông đã trả dư: 576.000.000 đồng.
- Tiền lãi phát sinh trên số tiền đặt cọc từ ngày 14/4/2021 đến ngày 05/9/2024 là: 131.625.000 đồng
- Tiền lãi phát sinh trên số tiền thuê trả dư từ tháng 11/2021 đến ngày 05/9/2024 là: 207.360.000 đồng

Tổng cộng là 1.814.985.000 đồng.

Bị đơn – bà Ô Thị Nguyệt H vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Công ty Cổ phần Đ có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự, thẩm phán, thư ký và hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của bộ luật tố

tụng dân sự. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn – ông Nguyễn Duy Anh K khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà với bị đơn bà Ông Thị Nguyệt H có địa chỉ tại A Cư xá T, Phường A, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, 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 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng bị đơn – bà Ông Thị Nguyệt H vẫn vắng mặt tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về trả lại tiền cọc 300.000.000 đồng và bồi thường số tiền 600.000.000 đồng:

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà ngày 05/10/2019, được ký kết giữa ông Nguyễn Duy Anh K và bà Ông Thị Nguyệt H. Theo đó ông Nguyễn Duy A Kiệt thuê của bà Ông Thị Nguyệt H căn nhà tại số A Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 01/11/2019 đến ngày 31/10/2024. Giá thuê là 72.000.000 đồng/tháng.

Thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thuê nhà ngày 05/10/2019 là tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 472 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 129 Luật nhà ở năm 2014 nên có hiệu lực, phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Ngày 14/4/2021, bà Ông Thị Nguyệt H đã ký hợp đồng mua bán nhà đất với Công ty Cổ phần Đ.

Ngày 10/4/2023, ông Nguyễn Duy Anh K bàn giao lại mặt bằng thuê cho Công ty Đ.

Tại khoản 1, Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà ngày 05/10/2019, các bên đã thỏa thuận về việc nếu bà Ông Thị Nguyệt H chấm dứt Hợp đồng thuê trước thời hạn thì bà H có nghĩa vụ trả lại cho ông K tiền cọc và bồi thường cho ông K số tiền là 600.000.000 đồng.

Do bà H đã chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn là vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại Điều 351 của Bộ luật Dân sự, nên bà H phải trả lại tiền cọc và bồi thường như thỏa thuận tại Hợp đồng thuê.

Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – ông Nguyễn Duy Anh K về việc buộc bị đơn – bà Ô Thị Nguyệt H phải trả cho ông Nguyễn Duy A Kiệt tiền cọc 300.000.000 đồng và bồi thường số tiền 600.000.000 đồng. Tổng cộng là 900.000.000 đồng

[3] Xét yêu cầu trả tiền lãi chậm trả trên số tiền cọc 300.000.000 đồng từ ngày 14/4/2021 đến ngày 05/9/2024 là 131.625.000 đồng:

Theo hợp đồng thuê nhà ngày 05/10/2019 thì các bên đã thỏa thuận về nghĩa vụ của bà H do chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn là trả lại tiền cọc 300.000.000 đồng và bồi thường 600.000.000 đồng. Ngoài ra các bên không có thỏa thuận về lãi suất chậm trả đối với trường hợp bà H chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Ông Kiệt yêu cầu tính lãi chậm trả đối với số tiền cọc 300.000.000 đồng từ ngày 14/4/2021 nhưng thực tế tại thời điểm này các bên chưa chấm dứt hợp đồng thuê mà ông K vẫn sử dụng nhà thuê cho đến khi bàn giao cho công ty Đ vào ngày 10/4/2023.

Do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Duy Anh K về việc tính lãi chậm trả trên số tiền cọc 300.000.000 đồng từ ngày 14/4/2021 đến ngày 05/9/2024 là 131.625.000 đồng

[4] Xét yêu cầu trả lại tiền thuê nhà mà ông K đã trả cho bà H từ tháng 4/2021 đến tháng 11/2021 số tiền 576.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả từ tháng 11/2021 đến ngày 05/9/2021 là 207.360.000 đồng.

Căn cứ hợp đồng thuê nhà ngày 05/10/2019 thì ông K phải trả tiền thuê nhà trong 02 năm đầu với giá thuê là 72.000.000 đồng/tháng. Theo đó tiền thuê nhà từ tháng 4/2021 đến tháng 11/2021 là $72.000.000 \text{ đồng} \times 4 \text{ tháng} = 576.000.000 \text{ đồng}$. Ông Kiệt trình bày từ tháng 4/2021 đến tháng 11/2021 ông trả tiền thuê cho bà H nhưng nhà thuê đã chuyển quyền sở hữu cho công ty Đ từ tháng 4/2021 và công ty Đ đã miễn tiền thuê nhà cho ông nên ông yêu cầu bà H phải trả lại số tiền thuê mà ông đã trả cho bà H.

Tại phiên tòa, ông K cung cấp biên bản cam kết thanh lý hợp đồng thuê và bàn giao mặt bằng ký ngày 24/3/2023 giữa công ty Cổ phần Đ với ông Nguyễn Duy Anh K. Trong biên bản có nội dung thể hiện thời gian bàn giao mặt bằng và chấm dứt hợp đồng thuê nhà là vào ngày 10/4/2023, công ty Đ không truy đòi ông K tiền thuê Diện tích thuê.

Như vậy, ông K vẫn sử dụng nhà thuê trong khoảng thời gian từ tháng 4/2021 đến tháng 11/2021 nên ông phải trả tiền thuê nhà như thỏa thuận tại hợp đồng thuê. Tại biên bản cam kết thanh lý hợp đồng thuê và bàn giao mặt bằng ngày 24/3/2023, Công ty Đ không miễn tiền thuê nhà đối với ông K mà chỉ cam kết không truy đòi tiền thuê Diện tích thuê đối với ông K. Do đó số tiền thuê nhà từ tháng 4/2011 đến tháng 11/2011 mà bà H đã nhận thuộc quyền yêu cầu của Công ty Đ đối với bà H.

Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – ông Nguyễn Duy Anh K về việc buộc bị đơn – bà Ô Thị Nguyệt H phải trả lại tiền thuê nhà từ tháng 4/2021 đến tháng 11/2021 số tiền 576.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán 207.360.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận một phần nên bị đơn – bà Ô Thị Nguyệt H phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và nguyên đơn – ông Nguyễn Duy Anh K phải chịu án phí trên số tiền yêu cầu không được Tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 1, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4, Điều 26, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án của Ủy ban Thường vụ Q.

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 1, Điều 147; khoản 2, Điều 227; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 351, Điều 360, Điều 472 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 129, Điều 131 của Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án của Ủy ban Thường vụ Q.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn – ông Nguyễn Duy Anh K:

Buộc bị đơn - bà Ô Thị Nguyệt H phải trả cho nguyên đơn - ông Nguyễn Duy Anh K số tiền cọc 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng và bồi thường số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng. Tổng cộng là 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng.

Thi hành một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Duy Anh K về việc buộc bị đơn – bà Ô Thị Nguyệt H phải trả các khoản:

Tiền lãi chậm trả đối với số tiền cọc từ ngày 14/4/2021 đến ngày 05/9/2024 là 131.625.000 đồng.

Tiền thuê nhà trả dư từ tháng 4/2021 đến tháng 11/2021 là 576.000.000 (năm trăm bảy mươi sáu triệu) đồng.

Tiền lãi đối với số tiền thuê nhà trả dư từ tháng 11/2021 đến ngày 5/9/2024 là 207.360.000 (hai trăm lẻ bảy triệu ba trăm sáu mươi nghìn) đồng.

Tổng cộng là: 914.985.000 (chín trăm mười bốn triệu chín trăm tám mươi lăm nghìn) đồng

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn - bà Ô Thị Nguyệt H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 39.000.000 (ba mươi chín triệu) đồng.

- Nguyên đơn – ông Nguyễn Duy Anh K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 39.449.550 (ba mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi chín nghìn năm trăm năm mươi) đồng. Nhưng được cân trừ với số tiền tạm ứng án phí 32.194.350 (ba mươi hai triệu một trăm chín mươi bốn nghìn ba trăm năm mươi) đồng mà ông K đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0002249 ngày 31/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Duy Anh K còn phải nộp 7.255.200 (bảy triệu hai trăm năm mươi lăm nghìn hai trăm) đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Ông Nguyễn Duy Anh K được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Ô Thị Nguyệt H và Công ty Cổ phần Đ được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Tp.HCM;
- VKSND Q.3;
- Chi cục THA DS Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

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

Bùi Duy