

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LẠNG SƠN
TỈNH LẠNG SƠN

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

Bản án số: 41/2024/DS-ST
Ngày 26-9-2024
V/v tranh chấp thực hiện nghĩa trả
tiền theo hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LẠNG SƠN - TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Chu Thị Phương Thảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Nhật Chiến;
- Bà Lành Thị Thanh Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Thị Hồng Trâm, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2024 về việc tranh chấp thực hiện nghĩa trả tiền theo hợp đồng thuê nhà theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 57/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 66/2024/QĐST-DS ngày 20 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Xuân M. Sinh năm: 1971. Địa chỉ: Lô A đường N, khu tái định cư N, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt;

2. *Bị đơn:* Bà Đinh Thị D (tên gọi khác Đinh Thị T); địa chỉ: Số C, ngõ A, đường C, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án:* Bà Trịnh Thị V, sinh năm 1971. Địa chỉ: Lô A đường N, khu tái định cư N, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt;

4. *Người làm chứng:* Bà Đoàn Thị Thủy N, sinh năm 1972. Địa chỉ ở hiện nay: số E, đường P, khối C, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân M trình bày:

Ngày 06/12/2012 ông Nguyễn Xuân M được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 23, diện tích 78,4m², trên đất có ngôi nhà 3,5 tầng, có địa chỉ tại số B, đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, nhà đất nói trên thuộc quyền quản lý, sử dụng, sở hữu riêng của ông Nguyễn Xuân M, không liên quan đến vợ ông là bà Trịnh Thị V.

Cùng năm 2012, ông Nguyễn Xuân M cho bà Đoàn Thị Thủy N, thuê tầng 1 ngôi nhà để bán nước, café; các tầng còn lại gia đình gồm vợ và 01 con của ông Nguyễn Xuân M sinh sống; Giữa ông và bà Đoàn Thị Thủy N thoả thuận miệng thuê tầng 1 ngôi nhà như sau: Tiền thuê là 3.500.000đ/tháng và mỗi tháng trừ 500.000 đồng tiền điện nước gia đình ông Nguyễn Xuân M sử dụng. Tức là mỗi tháng bà Đoàn Thị Thủy N phải trả cho ông Nguyễn Xuân M 3.000.000đ/tháng. Phương thức thanh toán tiền thuê là trả 3 tháng hoặc 6 tháng/lần, thanh toán bằng tiền mặt.

Đến tháng 10 năm 2016, bà Đoàn Thị Thủy N sang nhượng cửa hàng cà phê cho bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T), ông Nguyễn Xuân M đồng ý cho bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) tiếp tục thuê tầng 1 ngôi nhà và hai bên thống nhất thoả thuận trả tiền thuê nhà như nội dung thoả thuận với bà Đoàn Thị Thủy N. Quá trình thuê tầng 1 nhà của ông Nguyễn Xuân M, bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) đã trả đủ tiền thuê nhà được 02 năm, hai bên không lập văn bản giao nhận tiền thuê nhà.

Cuối năm 2018 đến hạn phải trả tiền thuê nhà của 06 tháng tương đương số tiền 18.000.000đồng, bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) đã xin thêm thời gian để thu xếp trả tiền vì chưa bán được hàng; khoảng 4-5 tháng sau tức tháng 5 năm 2019 ông Nguyễn Xuân M lại hỏi tiền thuê nhà thì bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) vẫn cứ khất việc trả tiền thuê, đến khoảng tháng giêng năm 2021 bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) trả trực tiếp cho ông Nguyễn Xuân M 18.000.000đồng. Đến tháng 3 năm 2021, bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) chính thức không thuê nhà nữa, hai bên chấm dứt hợp đồng thuê nhà bằng miệng. Ông Nguyễn Xuân M và bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) nói chuyện xác nhận bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) còn nợ 22 tháng tiền thuê nhà, từ tháng 5 năm 2019 đến tháng 3 năm 2021, số tiền còn nợ là 66.000.000đồng.

Ngày 31/7/2021, ông Nguyễn Xuân M đã đến nhà bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) để yêu cầu trả tiền còn nợ là 66.000.000đồng, bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) thừa nhận chưa trả 22 tháng tiền thuê nhà nhưng bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) trình bày nhiều lý do không trả tiền như tiền điện tăng, dịch bệnh covid không làm ăn được, bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) đề nghị chỉ phải trả 32.000.000đồng nhưng ông Nguyễn Xuân M không đồng ý, sau khi tranh luận ông Nguyễn Xuân M có đề nghị bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) nếu có 32.000.000đồng trả ngay lúc đó thì đồng ý nhưng bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) không trả được, nên để tránh bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) chối cãi ông

Nguyễn Xuân M bảo bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) viết giấy nhận nợ, mục đích làm căn cứ xác nhận bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) tự nhận nợ chứ ông Nguyễn Xuân M không biết bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) tự ý viết nhận nợ ông 30.000.000đồng, sau khi về nhà đọc ông Nguyễn Xuân M mới biết bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) chỉ viết giấy nhận nợ 30.000.000đồng và ghi ngày viết giấy là 22/7/2021, hẹn sang năm 2022 trả dần.

Sang năm 2022, 2023 và đến nay ông không nhận được bất cứ đồng nào từ bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) cũng như việc liên lạc với ông để xin gia hạn thời gian trả tiền. Đến ngày 20/3/2024, ông đã nộp đơn khởi kiện, yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Lạng Sơn giải quyết những vấn đề sau đây:

- Buộc Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) trả cho ông số tiền thuê nhà trong 22 tháng, mỗi tháng 3.000.000đồng, tổng cộng 66.000.000đồng.

- Buộc Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) phải chịu lãi đối với số tiền 66.000.000đồng theo lãi suất 10%/năm tính từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 31/12/2023: Số tiền tạm tính khoảng 13.200.000đồng. Tổng số tiền phải trả là 79.200.000đồng.

Theo Bản tự khai của bị đơn và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) trình bày:

Bà Đinh Thị D còn có tên thường gọi là Đinh Thị T, bà thừa nhận đã thuê nhà của ông Nguyễn Xuân M với thoả thuận như ông Nguyễn Xuân M trình bày, bà cũng xác định khi chấm dứt việc thuê nhà bà còn nợ 22 tháng tiền thuê nhà tức 66.000.000đồng, tuy nhiên, sau khi chấm dứt thuê nhà được một thời gian ngắn, bà đã trả được cho ông Nguyễn Xuân M 20.000.000đồng, tức còn nợ 46.000.000đồng, nhưng không có giấy tờ biên nhận. Sau đó, ngày 31/7/2021 ông Nguyễn Xuân M đến nhà bà để đòi tiền còn nợ, hai bên trao đổi thống nhất trừ tiền điện do giá tăng và hỗ trợ dịch bệnh Covid bà chỉ còn nợ 32.000.000đồng tiền thuê nhà, bà đã tự nguyện viết giấy nợ tiền, trong giấy nợ tiền bà viết nợ tiền thuê nhà số tiền 30.000.000đồng và ghi ngày viết là 22/7/2021, tuy nhiên sau khi xem lại bà cho rằng thực tế ngày viết giấy là 31/7/2021 không phải ngày 22/7/2021. Sau khi viết giấy nợ tiền xong, bà đưa cho ông Nguyễn Xuân M ngay, ông Nguyễn Xuân M cầm giấy nhận nợ của bà đọc không có ý kiến gì, từ đó đến nay mới khởi kiện, do đó bà chỉ đồng ý trả tiền theo giấy nhận nợ, không đồng ý trả 66.000.000đồng và tiền lãi như ông Nguyễn Xuân M yêu cầu, do bà và ông Nguyễn Xuân M chưa từng thoả thuận phải trả lãi.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trịnh Thị V trình bày:

Bà và ông Nguyễn Xuân M là vợ chồng. Năm 2012 ông Nguyễn Xuân M mua một ngôi nhà 3,5 tầng và đất tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 23, diện tích 78,4m², địa chỉ tại số B (trước là số B) đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, đã được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 171974, số vào sổ cấp GCN CH-02109 ngày 06/12/2012 mang

tên Nguyễn Xuân M. Nhà và đất chỉ thuộc quyền sử hữu riêng của ông Nguyễn Xuân M, bà không có quyền lợi gì liên quan.

Việc cho thuê nhà tầng 1 như ông Nguyễn Xuân M trình bày là đúng, bà được ông Nguyễn Xuân M nhờ nhiều lần nhận tiền thuê nhà của bà bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) đưa hộ, mỗi lần bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) trả tiền thuê nhà bà Trịnh Thị V đều ghi chép vào sổ cá nhân để theo dõi, không có sổ ký nhận của bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T), bà sẽ tìm lại để giao nộp cho Toà án.

Từ khoảng năm 2019 đến 2020 do ảnh hưởng của dịch bệnh C, bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) đề xuất với ông Nguyễn Xuân M vì không bán được hàng nên nợ tiền thuê nhà và giảm trừ số tiền thuê nhà, ông Nguyễn Xuân M đồng ý giảm trừ cho 04 tháng tiền thuê nhà. Tuy nhiên, từ lúc dịch bệnh bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) không trả tiền thuê nhà cho ông Nguyễn Xuân M thêm khoản nào.

Năm 2021 ông Nguyễn Xuân M yêu cầu bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) trả lại tầng 1 ngôi nhà không cho bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) thuê nữa đồng thời yêu cầu bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) thanh toán nốt tiền thuê nhà còn nợ là 22 tháng tiền thuê nhà tương đương 66.000.000đồng, đến nay bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) vẫn chưa trả tiền.

Ông Nguyễn Xuân M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đinh Thị T (tức D) trả cho ông Nguyễn Xuân M số tiền thuê nhà trong 22 tháng, mỗi tháng 3.000.000đồng, tổng cộng 66.000.000đồng và tiền lãi của số tiền 66.000.000đồng từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 31/12/2023 theo lãi suất 10%/năm, số tiền tạm tính khoảng 13.200.000đồng, bà đề nghị Toà án giải quyết xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân M.

Bà Trịnh Thị V xin được vắng mặt tại các buổi làm việc và phiên toà, phiên họp.

Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng bà Đoàn Thị Thủy N trình bày: Bà là chị gái con bác của ông Nguyễn Xuân M, còn ông Nguyễn Xuân M là em con cô của bà. Bà và bà Đinh Thị D, tên thường gọi là T là bạn bè quen biết nhiều năm, quá trình chơi với nhau hai chị em không có mâu thuẫn gì.

Trước đây khoảng năm 2013-2014 bà Đoàn Thị Thủy N thuê nhà tầng 1 của ông Nguyễn Xuân M ở địa chỉ số B (nay là số B), đường L, phường V, thành phố L để bán hàng nước cà phê, sinh tố; hai bên thoả thuận tiền thuê nhà tầng 1 là 3.500.000đồng/tháng, điện nước giữa cửa hàng bà và gia đình ông Nguyễn Xuân M sử dụng chung nên bà đứng ra trả tiền điện, nước hàng tháng, gia đình ông Nguyễn Xuân M trả lại bà 500.000đồng/tháng tiền điện, nước; tiền thuê nhà trả theo định kỳ 6 tháng 1 lần. Đến khoảng tháng 10 năm 2016, bà đã chuyển nhượng toàn bộ đồ pha chế, bàn ghế, tủ bảo ôn và tủ lạnh cho bà Đinh Thị D, thường gọi là T, địa chỉ: số C, ngõ A, đường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Trước khi chuyển nhượng đồ của cửa hàng bà đã nói chuyện với vợ chồng ông Nguyễn Xuân M về việc chuyển nhượng cửa hàng cho bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T), vợ chồng ông Nguyễn Xuân M đồng ý cho bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị

T) thuê tầng 1 nhà của vợ chồng ông Nguyễn Xuân M với thoả thuận thuê nhà như đã thoả thuận với bà. Sau khi chuyển nhượng, bà và bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) không xảy ra mâu thuẫn tranh chấp gì, bà cũng không thấy bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) nói gì liên quan đến việc thuê nhà.

Đầu năm 2024 bà gặp bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T), bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) có nói ông Nguyễn Xuân M làm đơn kiện bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) với nội dung bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) nợ ông Nguyễn Xuân M 66.000.000đồng, bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) bảo bà chỉ nợ ông Nguyễn Xuân M 30.000.000đồng thôi. Về yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân M, do không biết cụ thể sự việc nên bà không có ý kiến gì. Bà xin giữ nguyên lời khai và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án nhân dân thành phố Lạng Sơn tiến hành hoà giải nhưng hai bên không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, mà giữ nguyên ý kiến của mình.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) phải trả 66.000.000đồng tiền thuê nhà còn nợ và tiền lãi 13.200.000đồng, tổng số tiền phải trả là 79.200.000đồng, ông Nguyễn Xuân M còn trình bày: ông và bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) không thoả thuận gì về việc đối trừ tiền điện tăng cao, hay trừ tiền ảnh hưởng do dịch bệnh, sau khi viết giấy nợ tiền bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) chưa một lần nào liên lạc với ông để trả tiền hay đưa ra thoả thuận nào khác; về giấy nợ tiền, bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) viết nợ ông 30.000.000 đồng, ông không đồng ý vì đây chỉ là ý kiến riêng của bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) chưa được ông chấp nhận, về yêu cầu trả lãi ông Nguyễn Xuân M cho rằng bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) tự hẹn sang năm 2022 trả tiền nhưng bà không trả thì phải có trách nhiệm trả lãi cho ông theo quy định của pháp luật. Do bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) thừa nhận giấy nợ tiền do bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) tự nguyện viết, vi bằng số 132/2024/VB-TPL ngày 16/8/2024 của Văn phòng T1 do ông nộp bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) cũng thừa nhận giọng người phụ nữ trong ghi âm là giọng bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T), còn giọng người đàn ông trong ghi âm là giọng ông Nguyễn Xuân M, nên ông không đề nghị giám định các chứng cứ trên; đối với sổ ghi chép cá nhân của bà Trịnh Thị V, sau khi gia đình ông chuyển nhà đã bị thất lạc nên bà Trịnh Thị V không thể giao nộp cho Tòa án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73, 77 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về ý kiến việc giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Xuân M và bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) thoả thuận về việc thuê nhà bằng miệng, tháng 3 năm 2021 thống nhất chấm dứt việc thuê nhà, bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) còn nợ 22 tháng tiền thuê nhà chưa trả. Ngày 31/7/2021 ông Nguyễn Xuân M đến nhà bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) để đòi nợ, hai bên trao đổi và thống nhất số tiền còn nợ là 32.000.000đồng, ông Nguyễn Xuân M đồng ý và yêu cầu bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) viết giấy nhận nợ, tuy nhiên bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) viết giấy nợ tiền với nội dung còn nợ 30.000.000đồng, hẹn sang năm 2022 sẽ trả dần. Ông Nguyễn Xuân M cầm giấy nhận nợ, thấy bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) viết còn nợ 30.000.000đồng nhưng ông không có ý kiến gì, không trao đổi lại với bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) để bà D viết lại số tiền nợ theo thoả thuận. Từ ngày 31/7/2021 cho đến nay, ông Nguyễn Xuân M đã mặc nhiên thừa nhận cho bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) nợ 30.000.000đồng. Vì vậy, căn cứ vào giấy nhận nợ xác định bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) còn nợ ông Nguyễn Xuân M tiền thuê nhà chưa trả là 30.000.000đồng.

Về yêu cầu trả lãi: Bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) hẹn sang năm 2022 trả tiền cho ông Nguyễn Xuân M nhưng đến năm 2022 bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) không thực hiện nghĩa vụ trả tiền, là vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Căn cứ điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 xác định thời điểm chậm trả là ngày 02/01/2022, lãi suất chậm trả ông Nguyễn Xuân M yêu cầu là 10% là có căn cứ theo điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) phải trả số tiền 30.000.000đồng cho ông Nguyễn Xuân M và bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) phải tiền lãi từ ngày 02/01/2022 đến ngày 31/12/2023 đối với số tiền trên. Về án phí, đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị, khắc phục vi phạm: Không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa được mở lần thứ hai, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án và người làm chứng vắng mặt, xét thấy bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án và người làm chứng đã có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đều đề nghị giải quyết vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228, 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự để tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân M khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) trả tiền thuê nhà bị đơn còn nợ và tiền lãi chậm trả, bị đơn không có yêu cầu phản tố, tại Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đã xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp đòi tiền thuê nhà, tuy nhiên, tại phiên tòa Hội đồng xét

xử xác định lại quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng thuê nhà.

[3] Về thẩm quyền giải quyết: Nơi cư trú của bị đơn bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) tại thành phố L, do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung khởi kiện, các đương sự đều thống nhất một số nội dung sau:

[5] Tháng 10 năm 2016 ông Nguyễn Xuân M cho bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) thuê tầng 01 ngôi nhà của ông Nguyễn Xuân M tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 23, diện tích 78,4m², có địa chỉ tại số B, đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; thửa đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân M ngày 06/12/2012. Hai bên không lập Hợp đồng thuê nhà, mà chỉ thoả thuận miệng với nội dung: bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) được thuê tầng 1 ngôi nhà mục đích để kinh doanh bán hàng nước, cafe; giá tiền thuê là 3.500.000đ/tháng và được trừ 500.000đồng tiền điện do gia đình ông Nguyễn Xuân M sử dụng, phương thức thanh toán 03 tháng hoặc 06 tháng trả 01 lần; ngoài ra không thoả thuận thời hạn thuê cũng như các nội dung khác. Tháng 3 năm 2021 bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) chấm dứt thuê nhà, khi chấm dứt thuê nhà hai bên thống nhất bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) còn nợ ông Nguyễn Xuân M 22 tháng tiền thuê nhà tương đương 66.000.000đồng.

[6] Vi bằng số 132/2024/VB-TPL ngày 16/8/2024 của Văn phòng T1 ghi nhận việc ông Nguyễn Xuân M mở tệp âm thanh trên máy ghi âm nhãn hiệu GH-809, trong Vi bằng thể hiện nội dung cuộc hội thoại, trong đó có giọng người đàn ông, giọng người phụ nữ, quá trình giải quyết vụ án các đương sự khẳng định giọng người đàn ông là giọng của ông Nguyễn Xuân M, giọng người phụ nữ là giọng nói của bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T).

[7] Giấy nợ tiền đề ngày 22/7/2021 với nội dung "*tên tôi là Đinh Thị T có nợ tiền thuê nhà đã trả và còn lại là 30T.000 và tôi đã hẹn trong năm nay trả nhưng vì tình hình cô vít nên tôi không trả được. Tôi đã hẹn chú Nguyễn Xuân M khi nào tôi đi bán hàng tôi sẽ trả tiền cho chú mai và sẽ trả dần dần sẽ hết*"; trang sau ghi "*tôi hẹn sang năm 2022 tôi đi bán hàng sẽ trả dần*", người viết là bị đơn bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T), ngày viết thực tế là ngày 31/7/2021, tại nhà của bị đơn bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T). Giấy nợ tiền chỉ có 1 bản duy nhất và ông Nguyễn Xuân M là người cất giữ, sau đó ông đã nộp kèm theo đơn khởi kiện.

[8] Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự các tình tiết, sự kiện trên các đương sự đều thừa nhận nên không phải chứng minh.

[9] Về hiệu lực của hợp đồng thuê nhà: Ông Nguyễn Xuân M dùng nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình cho bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) thuê, khi thuê hai bên tự nguyện thoả thuận, nội dung thoả thuận không trái với

quy định của pháp luật, mặc dù, theo Điều 121 Luật Nhà ở năm 2014 quy định *"..Hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản ..."* nhưng các bên duy trì thực hiện thỏa thuận thuê nhà không ai có ý kiến gì. Do đó, thỏa thuận thuê nhà giữa ông Nguyễn Xuân M và bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) có hiệu lực theo quy định tại Điều 117, 472 Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 10, 117, 118, 119, 120 Luật Nhà ở năm 2014.

[10] Xét về trách nhiệm trả tiền thuê nhà còn nợ: Do thỏa thuận thuê nhà có hiệu lực, bên thuê nhà bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) xác nhận khi chấm dứt việc thuê nhà, bà chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền thuê nhà, vì vậy ông Nguyễn Xuân M khởi kiện buộc bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) phải thực hiện việc thanh toán tiền thuê nhà là có cơ sở theo Điều 274, khoản 1 Điều 275 của Bộ luật Dân sự.

[11] Về số tiền phải trả: Nhận thấy, ngày 31/7/2021 ông Nguyễn Xuân M đến nhà bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) để yêu cầu trả 22 tháng tiền thuê nhà còn nợ, qua trao đổi bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) đề nghị ông Nguyễn Xuân M trừ cho bà thêm tiền điện và trừ các tháng thuê nhà bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh C để bà chỉ còn phải trả 32.000.000đồng, ông Nguyễn Xuân M đã đồng ý để bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) nợ 32.000.000đồng, đồng thời yêu cầu bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) viết giấy nhận nợ, nhưng trong giấy nợ tiền bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) lại viết số tiền còn nợ là 30.000.000đồng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Xuân M khẳng định ông chưa từng đồng ý cho bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) nợ 30.000.000đồng, tại Vi bằng đã thể hiện ông còn nói *"ai bảo chị là em lấy 30 triệu, nói chung là thôi được rồi biết thế, em chỉ biết chị nợ tiền em, còn chị nghĩ thế nào thì nghĩ..."*. Về việc ông Nguyễn Xuân M chấp nhận cho bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) chỉ phải trả ông 32.000.000đồng, ngày 31/7/2021 đúng là ông đã đồng ý nhưng chỉ với mục đích để xuôi theo ý của bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T), từ đó viết giấy nợ tiền cho ông.

[12] Xét thấy, ngày 31/7/2021 ông Nguyễn Xuân M và bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) đã trao đổi và thống nhất bằng miệng về số tiền thuê nhà bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) còn nợ là 32.000.000đồng; khi thỏa thuận thống nhất cả hai bên đều minh mẫn, đủ năng lực trách nhiệm dân sự, không bị ai ép buộc, nội dung không trái quy định pháp luật, không vi phạm điều cấm. Đề nghị của bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) đưa ra về việc chỉ phải trả với số tiền 32.000.000đồng thay thế cho nghĩa vụ phải trả 66.000.000đồng, được coi là đề nghị giao kết hợp đồng mới, căn cứ theo Điều 393 của Bộ luật Dân sự, thì chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng là sự trả lời về việc chấp nhận toàn bộ nội dung đề nghị. Mặt khác, theo Vi bằng, trong cuộc hội thoại ông Nguyễn Xuân M đã nói *"không có chị viết giấy nợ cho em đi, 32 triệu, chị nợ em 32 triệu..."*. Hội đồng xét xử xác định việc ông Nguyễn Xuân M chấp nhận đề nghị của bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) đối với số tiền 32.000.000đồng có hiệu lực, phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

[13] Về việc bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) cho rằng ông Nguyễn Xuân M đã cầm giữ giấy nợ tiền từ ngày 31/7/2021 đến nay và không có ý kiến gì, nên bà chỉ chấp nhận trả tiền còn nợ theo giấy nợ tiền bà đã viết với số tiền là 30.000.000đồng, như phân tích ở trên, Hội đồng xét xử nhận thấy khi bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) viết vào giấy nợ tiền đề ngày 22/7/2021 với số tiền thuê nhà còn nợ là 30.000.000đồng, tức là đưa ra đề nghị giao kết hợp đồng mới thay thế cho thoả thuận 32.000.000đồng, đề nghị này không được ông Nguyễn Xuân M chấp nhận. Hơn nữa, tại khoản 2 Điều 393 của Bộ luật Dân sự quy định "*sự im lặng của bên được đề nghị không được coi là chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng*", do vậy, mặc dù ông Nguyễn Xuân M cầm giữ giấy nợ tiền trong một thời gian dài không có ý kiến nhưng giấy nợ tiền đề ngày 22/7/2021 không phát sinh hiệu lực.

[14] Như vậy, với nhận định trên có cơ sở để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả tiền thuê nhà còn nợ; đề nghị của bị đơn và đại diện Viện kiểm sát về số tiền phải trả có nội dung không phù hợp với nhận định trên nên không được chấp nhận toàn bộ đề nghị.

[15] Về yêu cầu trả lãi từ 01/01/2022 đến hết ngày 31/12/2023 theo lãi suất 10%/năm, nhận thấy: Theo Điều 357 Bộ luật Dân sự thì bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải trả lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 tương ứng với thời gian chậm trả, do đó nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lãi chậm trả là có căn cứ, do bị đơn đang là người có nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng thuê nhà; bị đơn không đồng ý trả lãi với lý do chưa có thoả thuận trả lãi là không phù hợp quy định của pháp luật trên.

[16] Về thời điểm bắt đầu tính lãi: Tại giấy nợ tiền đề ngày 22/7/2021, bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) tự viết thời hạn trả nợ của bà là năm 2022, do đó ông Nguyễn Xuân M yêu cầu trả lãi từ năm 2022 là có cơ sở, tuy nhiên, theo khoản 2 Điều 147 của Bộ luật dân sự ngày phải trả cần tính từ ngày liền kề tiếp theo ngày được xác định, vì vậy cần xác định ngày 02/01/2022 là ngày bị đơn phải trả tiền và chịu lãi chậm trả, nguyên đơn đề nghị tính lãi từ ngày 01/01/2022 là chưa chính xác. Ông Nguyễn Xuân M đề nghị trả lãi đến ngày 31/12/2023 với mức lãi suất 10%/năm là phù hợp quy định, không vi phạm điều cấm và có lợi cho bị đơn, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[17] Như vậy, tính từ ngày 02/01/2022 đến 31/12/2023, số ngày phải trả lãi là 729 ngày.

[18] Theo phân tích trên, số tiền thuê nhà bị đơn còn nợ phải trả là 32.000.000đồng, nên số tiền lãi chậm trả xác định là 32.000.000đồng x 729 ngày x 10%/365 = 6.391.233đồng, làm tròn là 6.391.000đồng.

[19] Tổng số tiền bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) phải trả ông Nguyễn Xuân M là 32.000.000đồng + 6.391.000đồng = 38.391.000đồng.

[20] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án

chấp nhận. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận đối với số tiền 38.391.000đồng nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu đó tương đương số tiền là 1.919.561đồng, làm tròn là 1.919.500đồng; còn nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 79.200.000đ - 38.391.000đồng = 40.809.000đồng nên phải chịu án phí với số tiền này tương đương 2.040.000đồng. Do nguyên đơn ông Nguyễn Xuân M đã nộp tạm ứng án phí số tiền 1.980.000đồng theo Biên lai thu tiền số 0000209 ngày 15/4/2024, đối trừ số tiền trên ông Nguyễn Xuân M còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 60.000đồng.

[21] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 1 Điều 147, 227, 228, 229, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 119, khoản 2 Điều 147, Điều 274, khoản 1 Điều 275 khoản 1 Điều 351, Điều 357, 393, Điều 401, khoản 2 Điều 468, Điều 472 và Điều 481 của Bộ luật Dân sự; các Điều 10, 117, 118, 119, 120 Luật Nhà ở năm 2014.

Căn cứ vào khoản 1, 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) phải trả cho ông Nguyễn Xuân M tiền thuê nhà còn nợ, với số tiền là 32.000.000đồng (*ba mươi hai triệu đồng*) và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền từ ngày 02/01/2022 đến 31/12/2023 với số tiền là 6.391.000đồng (*sáu triệu ba trăm chín mươi một nghìn đồng*), tổng số tiền phải trả là 38.391.000đồng (*ba mươi tám triệu, ba trăm chín mươi một nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Xuân M phải nộp số tiền 2.040.000đồng (*hai triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch để nộp ngân sách Nhà nước, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 1.980.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

0000209 ngày 15/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn, ông Nguyễn Xuân M còn phải nộp tiếp số tiền 60.000đồng (*sáu mươi nghìn đồng*).

- Buộc bị đơn bà Đinh Thị D (tức Đinh Thị T) phải nộp số tiền 1.919.500đồng (*một triệu chín trăm mười chín nghìn năm trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch để nộp ngân sách Nhà nước.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND TP. Lạng Sơn;
- Chi cục THADS TP.Lạng Sơn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Chu Thị Phương Thảo

