

Bản án số: 2484/2022/DS-ST
Ngày : 05/7/2022
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê
nhà

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thu Thảo

- Các hội thẩm nhân dân: 1- Bà Nguyễn Thị Quý;
2- Bà Nguyễn Thị Ánh Minh.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Linh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức.

Đại diện Viện Kiểm sát Nhân Dân quận Thủ Đức tham gia phiên tòa:
ông Trần Đức Sơn - Kiểm sát viên

Ngày 05 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 346/2021/TLST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3332/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3896/2022/QĐST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A thành phố Thủ Đức. (gọi tắt là công ty A)

Địa chỉ: phường Bình Thọ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Hương G – Đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 31/3/2021). (có mặt)

2- *Bi đơn*: Bà Nguyễn Thị P; sinh năm: 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Địa chỉ: phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1996 (vắng mặt)

Địa chỉ: phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên toà xác định:

Vào ngày 12/7/2018 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A thành phố Thủ Đức và bà Nguyễn Thị P có ký hợp đồng thuê nhà số 1298/HĐ và Phụ lục Hợp đồng số 1298/PLHĐ/2019 ngày 01/7/2019 với nội dung bà P thuê căn nhà phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn thuê nhà là 60 tháng tính từ ngày 12/7/2018 đến ngày 12/7/2023, diện tích sử dụng là 229,69m², giá cho thuê là 4.012.393 đồng/tháng (giá thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước). Đến ngày 01/7/2019 giá thuê là 4.301.146 đồng. Sau khi đối chiếu công nợ, tính từ ngày 30/6/2022, gia đình bà P còn nợ tiền thuê nhà từ ngày 01/3/2020 đến ngày 31/12/2020 nợ tiền thuê nhà 10 tháng là 43.011.460 đồng, từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021 nợ tiền thuê nhà 12 tháng là 51.613.752 đồng, từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022 nợ tiền thuê nhà 06 tháng là 25.806.876 đồng. Tổng cộng 28 tháng tiền thuê nhà gia đình bà P chưa thanh toán với số tiền 120.432.088 đồng. Do đó công ty khởi kiện yêu cầu gia đình bà P gồm: bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Hoàng M, ông Nguyễn Hoàng D và ông Nguyễn Hoàng T cùng có trách nhiệm trả số tiền thuê nhà này.

Bị đơn trình bày tại bản tự khai ngày 15/6/2022 xác định: bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Hoàng M, ông Nguyễn Hoàng D và ông Nguyễn Hoàng T có ký hợp đồng thuê nhà phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh với Công ty A do bà Nguyễn Thị P đại diện các thành viên ký hợp đồng đúng như phía nguyên đơn trình bày, bà thừa nhận còn nợ tiền thuê nhà của công ty A tính đến ngày 30/4/2022 số tiền là 166.300.929 đồng, đúng với số tiền Công ty A đã thông báo theo bảng tính nợ tiền thuê nhà chốt ngày 30/4/2022, sau đó bà đã trả được 28.086.751 đồng, còn nợ lại 138.214.178 đồng. Do thời gian qua gia đình gặp khó khăn về kinh tế nên còn chậm thanh toán tiền thuê nhà. Nay bà xin trả tiền thuê nhà còn nợ góp hàng tháng 4.000.000 đồng và thanh toán tiền thuê nhà các tháng tiếp theo đầy đủ cho Công ty A.

Ông Nguyễn Hoàng D thống nhất ý kiến với trình bày của bà Nguyễn Thị P.

Ông Nguyễn Hoàng M; và ông Nguyễn Hoàng T không có lời khai trong suốt quá trình tố tụng,

Tại phiên toà:

Nguyên đơn: xác định thời gian qua bà P đã thanh toán được một phần tiền thuê nhà con nợ, tính đến ngày 05/7/2022 bà Phúc chỉ còn nợ công ty A tiền thuê nhà từ ngày 01/02/2021 đến ngày 31/12/2021 và từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/6/2022 là 73.119.482 đồng.

Bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Hoàng M, ông Nguyễn Hoàng D và ông Nguyễn Hoàng T vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức phát biểu ý kiến xác định việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

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

[1] Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Dịch vụ A thành phố Thủ Đức tranh chấp với bà Nguyễn Thị P về hợp đồng thuê nhà, cụ thể là đòi tiền thuê nhà. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Hoàng M; và ông Nguyễn Hoàng T không giao nộp bất cứ tài liệu, chứng cứ gì do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn giao nộp để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Căn cứ Quyết định số 76657/QĐ-UB ngày 04/9/1997 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc xác lập quyền sở hữu nhà của nhà nước: căn nhà tại xã Hiệp Bình Chánh, huyện Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) là tài sản thuộc quyền sở hữu nhà nước. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A thành phố Thủ Đức được giao quyền quản lý.

Căn cứ hợp đồng thuê nhà (nhà thuộc sở hữu Nhà nước) số 1298/HĐ ngày 12/7/2018 được ký kết giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A thành phố Thủ Đức và bà Nguyễn Thị P, tại điểm a khoản 2 Điều 5 của hợp đồng có nêu nghĩa vụ của bên thuê phải trả tiền thuê nhà đúng thời hạn, tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng bà P ngưng nhiều tháng liền không trả tiền thuê nhà cho công ty, bản thân bà P cũng thừa nhận còn

đang nợ tiền thuê nhà của Công ty, lời thừa nhận của đương sự là chứng cứ không cần phải chứng minh. Theo hợp đồng thuê nhà (nhà thuộc sở hữu Nhà nước) số 1298/HĐ ngày 12/7/2018 và Phụ lục Hợp đồng số 1298/PLHĐ/2019 ngày 01/7/2019 có ghi bên thuê bà Nguyễn Thị P là đại diện cho các thành viên cùng thuê nhà có tên trong phụ lục A kèm theo hợp đồng, gồm ông Nguyễn Hoàng M; ông Nguyễn Hoàng D, ông Nguyễn Hoàng T do đó tất cả các thành viên đều có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng như nhau.

Vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A thành phố Thủ Đức buộc bà Nguyễn Thị P, Nguyễn Hoàng M; ông Nguyễn Hoàng D, ông Nguyễn Hoàng T có trách nhiệm trả tiền thuê nhà còn nợ tính từ ngày 01/02/2012 đến ngày 30/6/2022 nợ 17 tháng tiền thuê là 73.119.482 đồng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A thành phố Thủ Đức.

[3] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị P xin trả góp hàng tháng tiền thuê nhà còn nợ, Hội đồng xét xử nhận thấy việc chậm trả tiền thuê nhà của bà Phúc gây thiệt hại cho nguyên đơn và không được nguyên đơn đồng ý do đó không có cơ sở chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: 3.655.974 đồng (ba triệu sáu trăm năm mươi lăm nghìn chín trăm bảy mươi bốn đồng) bà Nguyễn Thị P phải chịu.

Nguyên đơn thuộc trường hợp không phải nộp tiền án phí .

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, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào Điều 472; Điều 473; Điều 474; Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn: buộc bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Hoàng M, ông Nguyễn Hoàng D và ông Nguyễn Hoàng T liên đới trả tiền thuê nhà cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A thành phố Thủ Đức số tiền thuê còn nợ tính đến ngày 30/6/2022 là 73.119.482 đồng (bảy mươi ba triệu một trăm mười chín nghìn bốn trăm tám mươi hai đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A thành phố Thủ Đức nếu bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn

Hoàng M, ông Nguyễn Hoàng D và ông Nguyễn Hoàng T chưa trả số tiền trên, thì bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Hoàng M, ông Nguyễn Hoàng D và ông Nguyễn Hoàng T phải trả tiền lãi của số tiền gốc chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: 3.655.974 đồng (ba triệu sáu trăm năm mươi lăm nghìn chín trăm bảy mươi bốn đồng) bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Hoàng M, ông Nguyễn Hoàng D và ông Nguyễn Hoàng T phải chịu.

Nguyên đơn thuộc trường hợp không phải nộp tiền án phí.

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong trường hợp 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, thời hiệu thi hành án thực hiện theo quy định tại các Điều 6; Điều 7; Điều 7a; Điều 9 và Điều 30 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Đương sự của vụ án;
- VKSND TP.ĐĐ;
- Chi cục Thi hành án DS TP.ĐĐ;
- Lưu HS.

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

Đỗ Thị Thu Thảo