

Bản án số: 294/2022/DS-ST
Ngày: 23-8-2022
V/v tranh chấp Hợp đồng thuê nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Phúc Hảo

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nghiêm Thị Xuân Huê

Ông Lê Văn Quý

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thế Vinh – Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Oanh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 86/2022/TLST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4043/2022/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4622/2022/QĐST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lâm Thị Ngọc P, sinh năm 1945

Địa chỉ: Số 3 đường T, Phường 2, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Phan Thuỳ V, sinh năm 1977

Địa chỉ: A3.7.O G, Số 02 đường T, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Lâm Thị Ngọc P trình bày:

Nguyên đơn là chủ sở hữu nhà, đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 11, địa chỉ Số 3 đường T, Phường 2, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 853151, vào sổ số CH03450 ngày 31 tháng 12 năm 2010 do Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cấp.

Ngày 04 tháng 3 năm 2019 nguyên đơn và bị đơn đã ký hợp đồng thuê nhà số công chứng 001731, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Ng với nội dung như sau:

Nguyên đơn đồng ý cho bị đơn thuê toàn bộ tầng trệt căn nhà tại địa chỉ Số 3 đường T, Phường 2, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh. Thời gian thuê là 5 năm

tính từ ngày 01 tháng 3 năm 2019 đến hết ngày 28 tháng 02 năm 2014. Giá cho thuê là 8.000.000 đồng/tháng.

Tuy nhiên tính đến nay bị đơn đã nhiều tháng không thực hiện nghĩa vụ đóng tiền thuê nhà cho nguyên đơn theo thỏa thuận tại hợp đồng thuê nhà. Từ tháng 12 năm 2019 cho đến tháng 4 năm 2020 bị đơn không trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn, tự ý chấm dứt hợp đồng, trả nhà cho nguyên đơn nhưng không tiến hành thanh lý hợp đồng.

Nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ đóng tiền thuê theo hợp đồng thuê nhà nhưng bị đơn đều viện lý do và không trả tiền.

Nguyên đơn yêu cầu:

Chấm dứt hợp đồng thuê nhà số công chứng 001731, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04 tháng 3 năm 2019.

Bị đơn là Phan Thuỳ V không nộp văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của người khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo mặc dù đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt thông báo phiên họp kiểm tra chứng cứ và hòa giải cho bà Phan Thuỳ V, nhưng bà Phan Thuỳ V vẫn không có mặt do đó vụ án không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn có đơn xin vắng mặt, bị đơn được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vẫn không có mặt.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Căn cứ kết quả xác minh của Công an phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và Công an Phường 1, Quận 11, bị đơn có hộ khẩu tại A3.7.O G số 02 đường T, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng hiện không thực tế cư trú tại địa phương, đi đâu không rõ.

Xét, bị đơn thay đổi nơi cư trú nhưng không thông báo địa chỉ mới cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Luật Cư trú, nên địa chỉ A3.7.O G, Số 02 đường T, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh được xác định là nơi cư trú cuối cùng.

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà với bị đơn có địa chỉ hộ khẩu tại A3.7.O G số 02 đường T, phường B, Quận 1, 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, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; Bị đơn đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án

theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc. Bị đơn đã tự từ bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng nên bị đơn phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn là chủ sở hữu nhà đất Số 3 đường T, Phường 2, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD853151, vào sổ số CH 03450 do UBND quận Phú Nhuận cấp ngày 31/12/2010 nên nguyên đơn được quyền ký kết hợp đồng cho thuê nhà theo quy định pháp luật.

Căn cứ hợp đồng thuê nhà lập ngày ngày 04/3/2019 số công chứng 001371 lập tại Văn phòng công chứng Ng, có cơ sở xác định nguyên đơn cho bị đơn thuê một phần căn nhà Số 3 đường T, Phường 2, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh để ở và kinh doanh Spa. Hợp đồng cho thuê nhà giữa các bên có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 121, 122 Luật nhà ở nên có hiệu lực pháp luật.

Điều 2 hợp đồng thuê hai bên thỏa thuận, thời hạn thuê 5 năm tính từ tháng 3 năm 2019 đến tháng 02 năm 2024. Điều 4 Hợp đồng hai bên thỏa thuận, tiền thuê nhà 8.000.000 đồng/tháng, bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn từ ngày 5 đến ngày 6 dương lịch hàng tháng. Nguyên đơn trình bày, bị đơn nhận nhà từ tháng 3 năm 2019 và trả tiền thuê nhà đến hết tháng 11 năm 2019. Sau đó lấy lý do làm ăn khó khăn không tiếp tục trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn và tự ý bỏ không thuê, trả lại nhà cho nguyên đơn từ tháng 4 năm 2020, nhưng cũng không làm thủ tục thanh lý hợp đồng thuê nhà, mặc dù thời hạn thuê nhà đến tháng 2 năm 2024 mới kết thúc. Tính đến thời điểm nguyên đơn nhận lại nhà, bị đơn còn nợ nguyên đơn 4 tháng tiền thuê nhà.

Xét thấy bị đơn không thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn từ tháng 12 năm 2019 đến tháng 4 năm 2020 và tự ý chấm dứt hợp đồng thuê là vi phạm điều khoản cơ bản của hợp đồng, làm cho hợp đồng không thể thực hiện được. Do đó, yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà của nguyên đơn là phù hợp thỏa thuận tại mục 5.1 Điều 5 Hợp đồng thuê nhà và Điều 422, Điều 428 Bộ luật dân sự nên có cơ sở chấp nhận.

Nguyên đơn đã nhận lại nhà và không có yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà nên Hội đồng xét xử không xét.

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn được miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Điều 227, Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 420, Điều 428 Bộ luật dân sự; Điều 121, Điều 122, Điều 129 Luật nhà ở; Luật Thi hành án dân sự; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Chấm dứt hợp đồng thuê nhà số công chứng 001731, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04 tháng 3 năm 2019 lập tại phòng Công chứng Ng giữa bên cho thuê bà Lâm Thị Ngọc P và bên thuê bà Phan Thùy V.

2. Về án phí: Bà Phan Thùy V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Ngô Thị Phúc Hảo

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Ngô Thị Phúc Hảo