

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 315/2020/DS-ST

Ngày: 22/9/2020

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà và
yêu cầu bồi thường thiệt hại.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Thiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Quý;
2. Bà Nguyễn Thị Lượng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trường Giang – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Lê – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 và 22 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 747/2019/TLST-DS ngày 06/12/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 238/2020/QĐXXST-DS ngày 06/7/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 133/2020/QĐST-DS ngày 30/7/2020 và quyết định tạm ngưng phiên tòa số 49/2020/QĐST-DS ngày 24/8/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Khắc L, sinh năm 1952

Địa chỉ: 4/5 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Huỳnh Ngọc T, sinh năm 1982.

Địa chỉ: 97/7 đường K, khu phố 1, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

(1) *Nội dung nguyên đơn khởi kiện:* Ông Nguyễn Khắc L cho rằng ngày 26/5/2019, có cho ông Huỳnh Ngọc T thuê phòng trọ số 01 nhà trọ số 635/32 Quốc lộ 13, khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, thời gian thuê là 06 tháng. Ngày đầu tiên vào trọ (ngày 26/5/2019) ông T đã đặt cọc cho ông L một tháng tiền thuê nhà 1.500.000 đồng và cam kết sẽ trả đủ tiền thuê nhà hàng tháng

vào ngày đầu tiên của tháng tiếp theo trước khi ở tiếp. Thế nhưng, ông T ở liên tiếp 4 tháng (từ tháng 6, 7, 8, 9 của năm 2019) không trả tiền thuê nhà, không trả tiền nước và tiền điện. Căn cứ điều I mục 9 hợp đồng thuê phòng trọ ký ngày 26/5/2019, ông T đã thường xuyên vi phạm hợp đồng thuê nhà. Ngày 10/8/2019, ông L thông báo hủy hợp đồng thuê nhà với ông T trước 15 ngày, chấm dứt, không cho ông T thuê kể từ ngày 25/8/2019 và yêu cầu ông T phải trả 03 khoản tiền còn nợ là tiền thuê nhà, tiền điện và tiền nước, buộc ông T phải dọn đồ ra khỏi phòng trọ số 01, trả lại nhà. Thế nhưng, ông T không trả tiền như đã thông báo mà còn chiếm đoạt luôn phòng trọ số 01 và phá hoại hệ thống điện nước của cả 03 phòng trọ kể bên nhà trọ của ông L. Do vậy, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh Ngọc T phải trả tiền thuê nhà, tiền điện, tiền nước bồi thường thiệt hại theo hợp đồng thuê phòng trọ số 01 ngày 26/5/2019 với số tiền là 4.787.332.000 đồng; bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm số tiền là 20.796.000 đồng; bồi thường thiệt hại danh dự, nhân phẩm bị xâm phạm với tổng số tiền 124.980.000 đồng. Tổng số tiền của ba yêu cầu mà nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn phải bồi thường là 4.933.100.000 đồng.

(2) Sau khi thu lý vụ án, nhận thấy tài liệu, chứng cứ nguyên đơn giao nộp chưa đủ cơ sở để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do vậy, Tòa án đã tổng đạt cho ông Nguyễn Khắc L thông báo số 747.1/2020/TB-TA ngày 26/02/2020 về việc yêu cầu ông L giao nộp bổ sung tài liệu chứng cứ để chứng minh ông L là chủ sở hữu hợp pháp phòng trọ số 01 nhà trọ số 635/32, đường Quốc lộ 13, khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; Yêu cầu cung cấp chứng cứ giữa ông L và ông Huỳnh Ngọc T có quan hệ thuê phòng trọ nói trên; Chứng cứ chứng minh ông Huỳnh Ngọc T vi phạm nghĩa vụ hợp đồng gây thiệt hại cho ông L số tiền 4.787.332.000 đồng; Chứng cứ chứng minh ông Huỳnh Ngọc T có hành vi phá hoại tài sản của ông L có giá trị 20.796.000 đồng; Chứng cứ chứng minh ông Huỳnh Ngọc T có hành vi xâm phạm danh dự, nhân phẩm, uy tín của ông L gây thiệt hại số tiền 124.980.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi nhận được thông báo ngày 04/3/2020 ông L có văn bản trả lời để giải trình và nộp kèm theo bản chính hợp đồng thuê nhà ngày 26/5/2019, mãi đến ngày 22/6/2020 ông L giao nộp bổ sung một số hóa đơn thanh toán tiền điện và tiền nước.

(3) Bị đơn ông Huỳnh Ngọc T không hợp tác, không đến Tòa làm việc theo giấy triệu tập, thông báo. Mặc dù, đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập, 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 và các văn bản tố tụng khác nhưng ông T vẫn cố tình vắng mặt không đến tòa để làm việc, không có văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất.

(4) *Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 24/8/2020:* Bị đơn ông Huỳnh Ngọc T có mặt tại phiên tòa xác nhận rằng: Sự thật ông T có thuê 01 phòng trọ của ông L ở nhà trọ số 635/32 Quốc lộ 13, khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, thời gian thuê 03 tháng từ ngày 26/5/2019 là chấm dứt, tiền thuê nhà mỗi tháng là 1.500.000 đồng. Trước khi vào nhận nhà ông T có trả cho ông L 01 tháng tiền nhà và đặt cọc (ký cược) 01 tháng tiền thuê nhà 1.500.000 đồng, trong thời gian thuê nhà ông T trả tiền thuê nhà đầy đủ. Ông Huỳnh Ngọc T không thừa nhận có ký vào hợp đồng thuê nhà ngày

26/5/2019 mà ông L cung cấp cho Tòa án, ông T đồng ý cung cấp mẫu chữ ký để Tòa án trưng cầu giám định chữ ký. Ông T xác định mình không làm gì gây tổn hại về tài sản cũng như xâm phạm đến danh dự nhân phẩm của ông Nguyễn Khắc L. Do vậy, ông Huỳnh Ngọc T không đồng ý những yêu cầu khởi kiện của ông L. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn ông Nguyễn Khắc L xác định chữ viết tay mực màu xanh trên hợp đồng thuê phòng trọ số 01 là do ông L tự viết, chữ ký tại mục Bên B là của ông Huỳnh Ngọc T và chữ viết tên Huỳnh Ngọc T là của ông T, ông L xác định quan hệ cho thuê nhà trọ giữa hai bên không có người làm chứng, ông L yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký và chữ viết của bên B có trong hợp đồng, tuy nhiên ông L không đồng ý nộp tiền tạm ứng chi phí giám định. Ông L cũng khẳng định ông Huỳnh Ngọc T vi phạm nghĩa vụ hợp đồng gây thiệt hại số tiền 4.787.332.000 đồng, có hành vi phá hoại tài sản thiệt hại 20.796.000 đồng và có hành vi xâm phạm danh dự, nhân phẩm, uy tín của ông L gây thiệt hại số tiền 124.980.000 đồng. Tuy nhiên, ông L không có chứng cứ chứng minh. Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định vị trí tài sản bị thiệt hại đối với yêu cầu bồi thường tài sản của nguyên đơn, đề nghị Tòa án tiến hành trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết Huỳnh Ngọc T có trong hợp đồng thuê phòng trọ mà nguyên đơn cung cấp, theo yêu cầu trưng cầu giám định của nguyên đơn.

(5) Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử công bố quyết định tạm ngừng phiên tòa số 49/2020/QĐST-DS ngày 24/8/2020, ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 22/9/2020. Thế nhưng sau khi được tổng đạt quyết định xem xét thẩm định tại chỗ số 53/2020/QĐ-XXTĐTC và quyết định trưng cầu giám định số 28/2020/QĐ-TCGD ngày 25/8/2020; tổng đạt thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng số 53.1/TB-TA và số 28.1/TB-TA ngày 25/8/2020 cho đến nay đã quá thời hạn thông báo mà ông Nguyễn Khắc L không nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng theo quy định. Tại phiên tòa mở lại vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 22/9/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Khắc L và bị đơn ông Huỳnh Ngọc T vắng mặt không có lý do.

(6) *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:* Tòa án đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Việc tạm ngừng phiên tòa và mở lại phiên tòa ngày hôm nay là đúng thời gian và địa điểm như đã thông báo cho các bên đương sự, nguyên đơn và bị đơn đã được thông báo thời gian và địa điểm mở lại phiên tòa trước khi Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa vào ngày 24/8/2020. Hôm nay mở lại phiên tòa như đã thông báo, nhưng phía nguyên đơn và bị đơn không có mặt, không tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục phiên tòa, xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn. Về nội dung: đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm số tiền là 20.796.000 đồng, đề nghị Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự, vì phía nguyên đơn không nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ); đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại theo hợp đồng thuê phòng trọ số 01 ngày 26/5/2019 với số tiền là 4.787.332.000 đồng là không có căn cứ, bởi lẽ bị đơn không thừa nhận có ký hợp đồng này, mà phía nguyên đơn không tiến hành thủ tục

giám định chữ ký để chứng minh; đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại danh dự, nhân phẩm bị xâm phạm với tổng số tiền 124.980.000 đồng, nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ chứng minh, đề nghị Tòa án không chấp nhận. Từ những nhận định trên, toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị chấp bác bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Nguyễn Khắc L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh Ngọc T trả tiền thuê nhà, tiền điện, tiền nước và bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng theo hợp đồng thuê nhà trọ là thuộc trường hợp tranh chấp hợp đồng dân sự, giao dịch dân sự; Đối với yêu cầu khởi kiện về việc bồi thường thiệt hại về tài sản, bồi thường thiệt hại do danh dự, nhân phẩm bị xâm phạm là thuộc trường hợp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phù hợp với quy định tại khoản 3 và khoản 6 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Bị đơn ông Huỳnh Ngọc T đăng ký thường trú và hiện đang cư trú tại địa chỉ 97/7 đường Kha Vạn Cân, khu phố 1, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức. Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Nhận thấy, phiên tòa khai mạc và diễn biến công khai vào ngày 24/8/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Khắc L và bị đơn ông Huỳnh Ngọc T tham gia phiên tòa đến phần tranh luận, sau phần tranh luận đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ. Sau khi Hội đồng xét xử công bố quyết định tạm ngừng phiên tòa và thời gian mở lại phiên tòa cho các bên đương sự được biết. Tại phiên tòa được mở lại hôm ngay (ngày 22/9/2020), nguyên đơn ông Nguyễn Khắc L và bị đơn ông Huỳnh Ngọc T vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiếp tục tiến hành phiên tòa và tuyên án vắng mặt nguyên đơn và bị đơn theo quy định tại Điều 264 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường thiệt hại theo hợp đồng thuê phòng trọ số 01 ngày 26/5/2019: Xét thấy, nguyên đơn cho rằng bị đơn ông Huỳnh Ngọc T đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà, tiền điện và tiền nước gây thiệt hại cho ông L trong 13 tháng (từ ngày 26/5/2019 đến ngày 30/6/2020) với số tiền là 4.787.332.000 đồng. Để chứng minh cho yêu cầu này, ông Nguyễn Khắc L giao nộp bản chính hợp đồng thuê phòng trọ số 01 ngày 26/5/2019. Hội đồng xét xử nhận thấy, hợp đồng thuê nhà trọ số 01 ngày 26/5/2019 do nguyên đơn cung cấp, có nhiều nội dung bất lợi cho bị đơn, trái với quy định tại Điều 132 Luật nhà ở năm 2014, không được bị đơn thừa nhận, không có người làm chứng, chưa giám định chữ ký, chữ viết của bên thuê nhà. Do vậy, Hội đồng xét xử không đủ cơ sở xác định chữ ký và chữ viết

“Huỳnh Ngọc T” có trong hợp đồng thuê nhà trọ số 01 ngày 26/5/2019 là của ông Huỳnh Ngọc T, ông T có giao kết hợp đồng thuê nhà với ông Nguyễn Khắc L hay không, chứng cứ này của nguyên đơn không đảm bảo tính khách quan. Do vậy, yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn không đủ cơ sở chấp nhận.

[4.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm. Theo đơn khởi kiện nguyên đơn cho rằng bị đơn có hành vi đập phá, hủy hoại, làm hư hỏng tài sản gồm 03 điện kế và dây dẫn điện, 03 đồng hồ nước, 38,6 mét đường ống dẫn nước hiệu Bình Minh, cùng chi phí mua sắm, kiểm định và lắp đặt với tổng số tiền là 20.796.000 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn không giao nộp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho những thiệt hại này. Nhận thấy, cần phải tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ mới đủ cơ sở giải quyết yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn, Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và thông báo cho nguyên đơn nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng, nhưng cho đến nay đã quá thời hạn thông báo mà nguyên đơn không nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng. Căn cứ vào điểm d khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn.

[4.3] Xét yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại danh dự, nhân phẩm bị xâm phạm với tổng số tiền 124.980.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn không giao nộp tài liệu, chứng cứ để chứng minh yêu cầu này là có căn cứ. Từ những phân tích, nhận định trên, căn cứ vào khoản 1 Điều 6 và khoản 1 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nguyên đơn phải có trách nhiệm giao nộp, tài liệu, chứng cứ để chứng minh yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ và hợp pháp. Thế nhưng ông Nguyễn Khắc L không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ và hợp pháp. Do vậy, yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[5] *Về án phí:* Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, nguyên đơn ông Nguyễn Khắc L được miễn án phí theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 6, khoản 3 và khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, khoản 4 Điều 147, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 235, Điều 266, Điều 273, Điều 280, Điều 482 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 589 và Điều 592 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc L về việc khởi kiện buộc bị đơn ông Huỳnh Ngọc T bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 20.796.000 đồng.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc L về việc yêu cầu ông Huỳnh Ngọc T trả 03 khoản tiền thuê nhà, tiền điện, tiền nước và tiền bồi thường vi phạm hợp đồng thuê nhà trọ là 4.787.332.000 đồng.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc L về việc yêu cầu ông Huỳnh Ngọc T bồi thường thiệt hại do danh dự, nhân phẩm bị xâm phạm số tiền là 124.980.000 đồng.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Khắc L được miễn nộp tiền án phí theo quy định điểm d khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết công khai.

6. 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 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, 7a 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, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức;
- Thi hành án dân sự quận Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP.

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

Cao Văn Thiên