

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BẾN CÁT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 72/2020/DS-ST

Ngày: 29-9-2020

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Phước Thành

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thắm;
2. Ông Lê Hữu Tấn;

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Bùi Long Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 269/2020/TLST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 123/2020/QĐXX-ST ngày 26 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Việt Đ, sinh năm 1982 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố x, phường TH, thị xã BC, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Huyền E, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 4, phường CPH, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

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

1. Bà Hồ Thị C, sinh năm 1986 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố 6, phường Thới Hòa, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

2. Văn phòng Công chứng TPM;

Địa chỉ: Ô 21, 22, lô G, khu phố Thương Mại, đường LTT, phường HP, thành phố TDM, tỉnh Bình Dương (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn Ông Trần Việt Đ trình bày:

Vào ngày 03/5/2019, vợ chồng Ông Trần Việt Đ, bà Hồ Thị C có ký Hợp đồng cho thuê nhà ở với ông Nguyễn Huyền E, để cho ông E thuê 01 căn nhà tọa lạc tại: Số 50, lô F2, đường NF1, khu phố 7, phường CPH, thị xã BC, tỉnh Bình Dương. Hợp đồng cho thuê được ký và công chứng tại Văn phòng Công chứng TPM, theo số công chứng: 005249, quyển số 05-2019 TP/CC-SCC/HĐGD. Mục đích ông E thuê là để làm cơ sở kinh doanh dịch vụ mát xa người mù. Thời hạn thuê là 05 năm. Tiền thuê là 7.500.000 đồng/tháng, được thanh toán trong khoảng thời gian từ ngày 10 đến ngày 13 (dương lịch) hàng tháng. Khi ký Hợp đồng, bên thuê (ông E) đã đặt cọc cho vợ chồng ông Đ, bà C số tiền là 15.000.000 đồng.

Thực hiện theo Hợp đồng, vợ chồng ông Đ, bà C đã bàn giao nhà cho ông E. Phía ông E cũng đã nhận nhà và tiến hành kinh doanh dịch vụ cho đến cuối năm 2019 thì ông E xin trả lại nhà trước thời hạn, với lý do là công việc kinh doanh gặp khó khăn. Vợ chồng ông Đ, bà C cũng đồng ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với ông E. Tuy nhiên, khi vợ chồng ông Đ, bà C đang chuẩn bị các thủ tục ra Văn phòng công chứng thanh lý hợp đồng thì phía ông E đã tự ý dọn toàn bộ tài sản trong nhà đi và không quay trở lại. Vợ chồng ông Đ, bà C đã liên hệ nhiều lần, nhưng phía ông E đã cố tình tránh mặt, không ra ký thanh lý hợp đồng với vợ chồng ông Đ, bà C.

Hiện nay, do Hợp đồng đã được đăng ký công chứng tại Văn phòng Công chứng TPM, nên dù thực tế vợ chồng ông Đ, bà C đã chấm dứt hợp đồng thuê với ông E, nhưng trên mặt giấy tờ hợp đồng cho thuê với ông E vẫn còn giá trị pháp lý. Do đó, vợ chồng ông Đ, bà C không thể cho ai thuê căn nhà này được. Chính điều này làm ảnh hưởng đến quyền lợi, thu nhập hợp pháp của vợ chồng ông Đ, bà C.

Ông Đ chỉ cung cấp được một địa chỉ nơi cư trú duy nhất của ông E theo giấy tờ là: Khu phố 4, phường CPH, thị xã BC, tỉnh Bình Dương. Việc hiện nay ông E có cư trú ở địa chỉ này hay không, hiện tại có cư trú ở địa chỉ nào khác hay không thì ông Đ không biết.

Đối với việc thực hiện hợp đồng, thì trên thực tế ông E đã bàn giao lại nhà ở này cho vợ chồng ông Đ, bà C quản lý từ cuối năm 2019. Ông E cũng đã thanh toán tiền thuê nhà đầy đủ cho tới thời điểm dọn đi. Đối với số tiền cọc 15.000.000 đồng mà vợ chồng ông Đ, bà C đã nhận của ông E, thì đã được căn trừ vào số tiền thuê nhà, tiền điện nước và tiền sửa chữa cầu thang. Do đó, ông Đ không yêu cầu giải quyết nữa.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà đã ký giữa vợ chồng ông Đ, bà C với bị đơn ông Nguyễn Huyền E. Ông Đ không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của việc chấm dứt hợp đồng này. Đồng thời, ông Đ cũng có văn bản đề nghị được xét xử vắng mặt.

2. Quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Huyền E:

Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng ông Nguyễn Huyền E vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, và cũng không có ý kiến trình bày trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

3.1. Bà Hồ Thị C trình bày:

Bà là vợ của Ông Trần Việt Đ. Bà hoàn toàn thống nhất như ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Đồng thời, bà cũng có văn bản đề nghị được xét xử vắng mặt.

3.2. Văn phòng Công chứng TPM do người đại diện hợp pháp trình bày như sau:

Việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng cho thuê nhà ở theo Hợp đồng công chứng số 005249, quyền số 05/2019TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/5/2019 là đúng trình tự, thủ tục và phù hợp với quy định của pháp luật. Đồng thời, đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng TPM có đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

** Kiểm sát viên đại diện VKSND thị xã Bến Cát phát biểu quan điểm:*

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, nên đề nghị HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn. Phía nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng đã có văn bản trình bày ý kiến và có yêu cầu xét xử vắng mặt, nên đề nghị HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt đối với những đương sự này.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Các đương sự tranh chấp về hợp đồng thuê nhà ở. Nhà ở các đương sự có tranh chấp tọa lạc tại khu phố 7, phường CPH, thị xã BC, tỉnh Bình Dương, nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015).

[2] Về sự có mặt của các đương sự:

Bị đơn ông Nguyễn Huyền E đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng và cũng không có văn bản gửi đến Tòa án trình bày lý do của việc vắng mặt và ý kiến liên quan đến việc giải quyết vụ án. Do vậy, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn ông Nguyễn Huyền E (theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015).

Nguyên đơn Ông Trần Việt Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng TPM và bà Hồ Thị C đều đã có văn bản trình bày ý kiến và có yêu cầu được xét xử vắng mặt. Do vậy, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự này (theo quy định tại khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015).

[3] Về nội dung vụ án:

Xét Hợp đồng thuê nhà lập ngày 03/5/2019 giữa bên cho thuê là vợ chồng Ông Trần Việt Đ, bà Hồ Thị C với bên thuê là ông Nguyễn Huyền E. Đối tượng thuê là nhà ở với diện tích sàn xây dựng 241,1m², trên diện tích đất 150m², thuộc ô số 50 lô F2, tại khu phố 7, phường CPH, thị xã BC, tỉnh Bình Dương. Thời hạn thuê là 05 năm, kể từ ngày 10/3/2019. Mục đích thuê là làm địa điểm kinh doanh. Giá cho thuê là 7.500.000 đồng/tháng. Hợp đồng này đã được Văn phòng Công chứng TPM chứng nhận với số công chứng 005240, quyền số 05-2019TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 03/5/2019. Như vậy, Hợp đồng này được các bên giao kết trên cơ sở tự nguyện, đã được Văn phòng Công chứng TPM chứng nhận theo quy định, nên Hợp đồng này có hiệu lực pháp lý ràng buộc đối với các bên.

Đến tháng 12/2019, do điều kiện kinh doanh gặp khó khăn, nên bị đơn ông Nguyễn Huyền E (bên thuê) có đề nghị với Ông Trần Việt Đ, bà Hồ Thị Chung (bên cho thuê) chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn và xin trả lại nhà, đất cho Ông Trần Việt Đ, bà Hồ Thị C. Phía ông Đ, bà C đồng ý với lời đề nghị này và đã nhận lại tài sản cho thuê (nhà, đất) từ phía ông Nguyễn Huyền E. Tuy nhiên, phía ông E không hợp tác với ông Đ, bà C trong việc tiến hành ký thanh lý hợp đồng thuê tại Văn phòng công chứng, nên dẫn đến việc ông Đ, bà C không thể tiến hành cho người khác thuê nhà, đất này.

HĐXX thấy rằng việc các bên đã tự nguyện thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn theo thỏa thuận. Bên thuê (ông Nguyễn Huyền E) cũng đã bàn giao lại nhà, đất cho bên cho thuê (Ông Trần Việt Đ, bà Hồ Thị C). Bên cho thuê đã đồng ý nhận lại nhà, đất và hiện đang quản lý đối với nhà, đất này, nhưng bên thuê không có thiện chí hợp tác trong việc ký thanh lý hợp đồng thuê nhà với bên cho thuê. Hành vi này của bên thuê đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bên cho thuê. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Trần Việt Đ về việc yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bị đơn ông Nguyễn Huyền E là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

[4] Xét lời đề nghị của vị đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, đúng quy định pháp luật, nên được HĐXX chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Huyền E phải nộp theo quy định pháp luật. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn Ông Trần Việt Đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 26, 35, 40, 227, 228, 266 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều: 10, 117, 119, 129, 131 và 132 Luật Nhà ở năm 2014;

- Căn cứ 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Trần Việt Đ đối với bị đơn ông Nguyễn Huyền E về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở” như sau:

Tuyên bố “Hợp đồng thuê nhà” được lập giữa Ông Trần Việt Đ, bà Hồ Thị C với ông Nguyễn Huyền E (do Văn phòng Công chứng TPM chứng nhận với số công chứng 005240, quyển số 05-2019TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 03/5/2019) bị chấm dứt kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Nguyễn Huyền E phải nộp số tiền 300.000 đồng.

- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương hoàn lại cho nguyên đơn Ông Trần Việt Đ số tiền 300.000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí số 0047859 ngày 15/7/2020.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Bến Cát;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Vũ Phước Thành

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thắm

Lê Hữu Tấn

Vũ Phước Thành