

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ B
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 22/2020/DS-ST

Ngày: 11-6-2020

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng
thuê nhà ở*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B - TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoàng Phương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Công Danh – Cán bộ hưu trí

Bà Thiều Thị Phi Loan – Cán bộ hưu trí

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Linh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 89/2019/TLST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2019, về việc “Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2020/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 365/2020/QĐST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1985.

Thường trú: Làng D, xã V, huyện T, Thành phố Hà Nội.

Nơi ở hiện nay: Số 43, đường N1, khu dân cư V, khu phố 7, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

***Bị đơn:** Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1975.

Ông Nguyễn Khắc N, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: 9/2/38A, khu phố 11, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(*Ông T có mặt, bà H có đơn xin vắng mặt, ông N vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện; bản tự khai; biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tại phiên tòa ông Lê Ngọc T - nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/4/2017, ông T và ông N, bà H có ký hợp đồng thuê căn nhà số 22B7, khu gia đình Quân đoàn 4, khu phố 11, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, mục đích thuê để kinh doanh dịch vụ lưu trú (nhà nghỉ), thời hạn thuê 05 năm, giá thuê là 15.500.000đồng/tháng (không bao gồm các chi phí dịch vụ), bên thuê là ông T đặt cọc 50.000.000đồng cho ông N và bà H, mỗi tháng thanh toán tiền thuê 01 lần từ ngày 25 đến ngày 30 hàng tháng. Cùng ngày 25/4/2017, ông T đã nhận nhà và tiến hành việc kinh doanh. Từ tháng 3/2018 đến tháng 11/2018, hệ thống nước của căn nhà thường xuyên bị gián đoạn kéo dài, nguyên nhân do máy bơm và hệ thống đường ống cũ, nguồn nước giếng cấp không ổn định, gây ảnh hưởng nghiêm trọng tới hoạt động kinh doanh. Do đó, ông T đã thực hiện tự sửa chữa và thông báo tới bên cho thuê và yêu cầu bên cho thuê thanh toán tiền chi phí sửa chữa nhưng không được đáp ứng. Do bên cho thuê là ông N và bà H vi phạm quy định của Điều 477 Bộ luật Dân sự nên ông T đã thông báo việc chấm dứt hợp đồng trước hạn với ông N và bà H. Đến tháng 11 năm 2018, ông T đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Ngày 23/11/2018, hai bên đã bàn giao lại nhà nhưng bên ông N và bà H không trả lại tiền cọc và chi phí sửa chữa cho ông.

Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố B tuyên ông N và bà H đã vi phạm hợp đồng thuê nhà và tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 25/4/2017 đã ký giữa ông T với ông N và bà H; đồng thời buộc ông N và bà H phải trả lại cho ông T số tiền đặt cọc là 50.000.000đồng, tiền bồi thường thiệt hại theo hợp đồng là 50.000.000đồng, tiền chi phí đầu tư sửa chữa là 15.000.000 đồng, tổng cộng là 115.000.000đồng. Ngoài ra, ông T không yêu cầu gì thêm và không còn tài liệu chứng cứ nào để bổ sung.

- Theo Bản tự khai và biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, bà Hoàng Thị H – Bị đơn trình bày:

Ngày 25/4/2017, ông N và bà H có ký hợp đồng cho ông T thuê căn nhà số 22B7, khu gia đình Quân đoàn 4, khu phố 11, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, căn nhà này do vợ chồng ông N và bà H tự xây dựng để kinh doanh nhà nghỉ từ khoảng năm 2011 trên phần diện tích đất ông N và bà H được cấp quyền sử dụng, mục đích thuê để kinh doanh dịch vụ lưu trú (nhà nghỉ), thời hạn thuê 05 năm (từ ngày 25/4/2017 đến 25/4/2022), giá thuê là 15.500.000đồng/tháng, ông T đặt cọc 50.000.000đồng cho ông N và bà H, mỗi tháng thanh toán tiền thuê 01 lần từ ngày 25 đến ngày 30 hàng tháng. Cùng ngày 25/4/2017, ông T đã nhận nhà và tiến hành việc kinh doanh, có đăng ký kinh doanh đầy đủ theo quy định của pháp luật. Hợp đồng ghi rõ nếu trong thời hạn thuê mà ông T chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn thì ông T sẽ mất số tiền cọc và các chi phí đầu tư; còn ngược lại, nếu ông N và bà H lấy lại nhà cho thuê trước hạn thì ông bà phải trả lại số tiền cọc, đồng thời phải bồi thường cho ông T thêm số tiền 50.000.000 đồng.

Ngày 24/01/2019, ông T dọn đồ đạc ra khỏi nhà thuê với lý do vợ sắp sinh con, không tiếp tục làm nữa và đòi lại tiền cọc. Ông T cũng không đóng tiền điện, nước, Internet tháng cuối và không trả lại các giấy tờ liên quan đến việc đăng ký kinh doanh. Do ông T tự ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn nên ông T sẽ

không được nhận lại số tiền cọc theo đúng thỏa thuận. Vì vậy, ông N và bà H không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông T.

Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án ông Nguyễn Khắc N đến Tòa làm việc nhưng chưa trình bày ý kiến, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và giấy triệu tập cho ông N để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng ông N vắng mặt không có lý do nên không có lời trình bày.

Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định. Bà Hoàng Thị H đã thực hiện đúng các quy định của bị đơn, tham gia các buổi làm việc, phiên họp công khai chứng cứ, phiên hoà giải theo đúng giấy triệu tập của Tòa án. Đối với ông Nguyễn Khắc N chưa thực hiện đúng các quy định của bị đơn, không tham gia các buổi làm việc, phiên họp công khai chứng cứ, phiên hoà giải và xét xử theo đúng giấy triệu tập của Tòa án.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ Điều 472, 477 Bộ luật Dân sự năm 2015: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc T về việc yêu cầu ông N và bà H phải trả lại tiền cọc 50.000.000đ và tiền sửa chữa hệ thống điện, nước là 11.500.000đồng; Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại số tiền phạt cọc 50.000.000đ.

Về án phí: nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu bị bác và bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự để tham gia phiên tòa. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông T có mặt, bị đơn bà H có đơn xin xét xử vắng mặt, ông N đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông N và bà H.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Lê Ngọc T khởi kiện bà Hoàng Thị H, sinh năm 1975 và ông Nguyễn Khắc N, sinh năm 1974, cùng địa chỉ: 9/2/38A, khu phố 11, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai để tranh chấp về hợp đồng thuê nhà ở. Căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 472 Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Hợp đồng thuê nhà ở” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 23/11/2018, ông T bàn giao lại căn nhà thuê cho ông N và bà H. Ngày 07/12/2018, ông T nộp đơn khởi kiện tại Tòa án. Căn cứ Điều 429, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định yêu cầu khởi kiện của ông T vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc T, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau: Ngày 25/4/2017, ông T ký hợp đồng thuê nhà với ông N và bà H để kinh doanh nhà nghỉ, cùng ngày ông T đã nhận nhà và tiến hành việc kinh doanh. Đến ngày 15/5/2017, ông T đã được Phòng Tài chính Kế hoạch thành phố B cấp giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh theo quy định. Như vậy, việc giao kết hợp đồng thuê nhà ở giữa các đương sự đã đảm bảo theo quy định của khoản 2 Điều 118, 119, 120, 121, 122 Luật nhà ở.

Theo ông T trình bày: Từ tháng 3/2018 đến tháng 11/2018, hệ thống nước của căn nhà thường xuyên bị gián đoạn kéo dài, nguyên nhân do máy bơm và hệ thống đường ống cũ, nguồn nước giếng cấp không ổn định, gây ảnh hưởng nghiêm trọng tới hoạt động kinh doanh. Do đó, ông T đã thực hiện tự sửa chữa và thông báo tới bên cho thuê và yêu cầu bên cho thuê thanh toán tiền chi phí sửa chữa nhưng không được đáp ứng. Ông T cung cấp văn bản xác nhận ngày 06/12/2018 của ông Trần Văn X là thợ sửa đường nước để chứng minh cho ý kiến của mình. Tại Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà có ghi nhận trách nhiệm của bên cho thuê phải: “Giải quyết thỏa thuận cho bên B sửa chữa lắp đặt trang thiết bị duy tu bảo dưỡng nhà phục vụ cho nhu cầu hoạt động kinh doanh của bên B, nếu bên B có nhu cầu”, còn bên thuê có trách nhiệm: “Khi tiến hành sửa chữa, cải tạo nhà thì cần có sự đồng ý của bên A”. Như vậy, trong quá trình thuê nếu có tài sản, thiết bị hư hỏng cần sửa chữa thì bên thuê phải báo và được sự đồng ý của bên cho thuê. Việc sửa chữa các thiết bị theo văn bản xác nhận mà ông T cung cấp là những hư hỏng phát sinh trong quá trình kinh doanh nhà nghỉ, ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc có thông báo và được sự đồng ý của ông N và bà H theo từng lần sửa chữa. Tại Bản tự khai ngày 11/5/2020, bà H trình bày việc sửa chữa những thiết bị hư hỏng phát sinh trong quá trình kinh doanh nhà nghỉ là thuộc trách nhiệm của ông T, ông T sửa hết bao nhiêu tiền bà H cũng không biết, và bà không có ý kiến gì về giá chi phí sửa chữa mà ông T đã trình bày. Theo quy định tại Điều 479 Bộ luật dân sự thì việc sửa chữa này thuộc trách nhiệm của bên thuê trong quá trình sử dụng nhà thuê. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông T về tiền chi phí đầu tư sửa chữa là 15.000.000 đồng.

Hợp đồng thuê nhà ở hai bên ký kết không quy định cụ thể trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở, do đó Hội đồng xét xử căn cứ các quy định của Luật nhà ở để xem xét yêu cầu khởi kiện. Ông T cho rằng từ tháng 3/2018 đến tháng 11/2018, hệ thống nước của căn nhà thường xuyên bị gián đoạn kéo dài, nguyên nhân do máy bơm và hệ thống đường ống cũ, nguồn nước giếng cấp không ổn định, gây ảnh hưởng nghiêm trọng tới hoạt động kinh doanh nên ông đã thông báo việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với bên cho thuê, căn cứ vào Điều 477 Bộ luật dân sự. Đến ngày 23/11/2018, ông T bàn giao lại căn nhà thuê cho ông N và bà H,

bà H đã nhận lại nhà. Qua xác minh của Phòng Tài chính Kế hoạch thành phố B ngày 30/8/2019, thì hiện nay căn nhà (là đối tượng trong hợp đồng thuê) có địa chỉ tại số 22B7, khu gia đình Quân đoàn 4, khu phố 11, phường Tân Phong, thành phố B, tỉnh Đồng Nai vẫn đang tiếp tục kinh doanh dịch vụ lưu trú (nhà nghỉ) và được cấp giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh theo quy định. Tại Điều 1 của Hợp đồng hai bên thỏa thuận “Trong thời hạn thuê vì lý do nào đó mà bên A lấy lại nhà trước thời hạn thì phải trả lại tiền cọc đồng thời bồi thường cho bên B số tiền bằng tiền cọc và chi phí bên B đầu tư. Ngược lại nếu bên B không tiếp tục thuê trong thời hạn hợp đồng thì sẽ mất tiền đặt cọc và các chi phí đầu tư.” Như vậy, không có căn cứ cho rằng căn nhà ở cho thuê bị hư hỏng nặng, thuộc trường hợp phải chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở hay trường hợp bên thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở theo khoản 2 Điều 131 và khoản 3 Điều 132 Luật nhà ở. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông T về việc tuyên ông N và bà H đã vi phạm hợp đồng thuê nhà và tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 25/4/2017 đã ký giữa ông T với ông N và bà H do ông N và bà H vi phạm hợp đồng; đồng thời buộc ông N và bà H phải trả lại cho ông T số tiền đặt cọc 50.000.000đồng, tiền bồi thường thiệt hại theo hợp đồng 50.000.000đồng, tiền chi phí đầu tư sửa chữa 15.000.000 đồng, tổng cộng 115.000.000đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

Ngày 22/3/2019, Tòa án lập biên bản làm việc yêu cầu ông Nguyễn Khắc N phải có đơn phản tố theo quy định đối với yêu cầu buộc ông T trả tiền điện, nước, Internet chưa thanh toán. Tuy nhiên, hết thời hạn ông N không thực hiện nên không có căn cứ để Tòa án xem xét, giải quyết, ông N và bà H được quyền khởi kiện vụ án dân sự khác khi có yêu cầu theo quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc T.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết, ông Lê Ngọc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5.750.000 đồng (Năm triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng), được trừ vào số tiền 300.000 đồng và 2.875.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0003836 và 0003835 ngày 16/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Ông T phải nộp thêm tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 2.875.000 đồng.

[6] Lời phát biểu của Kiểm sát viên phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử nên chỉ ghi nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 472 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 117, 118, 119, 120, 121, 122, 129, 131, 132 Luật nhà ở;

Áp dụng Điều 26, Điều 35 và Điều 39, Điều 147, Điều 184, Điều 203, Điều 207, Điều 220, Điều 227, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc T: về việc yêu cầu tuyên ông N và bà H đã vi phạm hợp đồng thuê nhà và tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 25/4/2017 đã ký giữa ông T với ông N và bà H; buộc ông N và bà H phải trả lại cho ông T số tiền đặt cọc 50.000.000đồng, tiền bồi thường thiệt hại theo hợp đồng 50.000.000đồng, tiền chi phí đầu tư sửa chữa 15.000.000 đồng, tổng cộng 115.000.000đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết, ông Lê Ngọc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5.750.000 đồng (Năm triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng), được trừ vào số tiền 300.000 đồng và 2.875.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0003836 và 0003835 ngày 16/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Ông T phải nộp thêm tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 2.875.000 đồng.

Ông T có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông N và bà H có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ bản án.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai (01);
- VKSND TP. B (02);
- Chi cục THADS TP. B (01);
- Các đương sự (3);
- Lưu HS-VP (03).

Nguyễn Thị Hoàng Phương