

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NÚI THÀNH
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: **29/2021/DS-ST**
Ngày: 21/5/2021
V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà và
đòi lại nhà cho thuê*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NÚI THÀNH, TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Cao Văn Cần.**

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông **Nguyễn Tấn Hương.**

- Ông **Nguyễn Văn Thư.**

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuân Thùy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Núi Thành.

Trong ngày 21 tháng 5 năm 2021, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, Quảng Nam tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 145/2020/TLST-DS ngày 25/11/2020 về “*Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà và đòi lại nhà cho thuê*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2021/QĐXXST - DS ngày 25 tháng 03 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Quang H, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Thôn D, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trịnh Văn H – Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Quảng Nam, Chi nhánh trợ giúp pháp lý số 03.

- Bị đơn: Ông Trần Văn V, sinh năm: 1992.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/4/2019, giữa ông Phạm Quang H và ông Trần Văn V ký hợp đồng thuê nhà. Theo đó ông H cho ông V thuê ngôi nhà cấp 4, có diện tích 50m² tại xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Thời gian cho thuê là một năm tính từ ngày 11/3/2019 (âm lịch) đến ngày 11/3/2020 (âm lịch), giá cho thuê 2.000.000 đồng/ tháng, 24 triệu đồng/năm. Phương thức thanh toán, bên thuê trả trước tiền thuê nhà 03 tháng khi ký hợp đồng (6.000.000 đồng), số tiền còn lại 18.000.000 đồng, bên thuê nhà có nghĩa vụ thanh toán thành 3 đợt, mỗi đợt 6.000.000đ lần lượt vào các ngày: 11 tháng 6, 11 tháng 9 và 11 tháng 12/2019 (âm lịch). Sau khi hợp đồng được ký, các bên đã thực hiện việc giao nhận nhà cho thuê theo đúng hợp đồng, bên thuê nhà đã dọn vào ở. Trong quá trình thuê nhà, bên thuê đã thanh toán tiền thuê nhà cho bên cho thuê được 06 tháng (từ ngày 11/3/2019 đến 11/9/2019), tương đương số tiền 12.000.000đ. Số tiền còn lại, bên thuê nhà không chịu trả mặc dù bên cho thuê nhiều lần yêu cầu. Từ ngày 11/9/2019 đến nay, ông V không những không chịu trả tiền thuê mà còn khóa cửa, chiếm giữ không chịu trả nhà thuê lại cho ông H. Xét thấy, việc ông V cố tình chây ỳ, không chịu trả tiền thuê nhà và trả lại nhà thuê cho ông H là vi phạm các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bên cho thuê. Do đó, bên cho thuê nhà ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông V có nghĩa vụ trả toàn bộ số 06 tháng tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 11 tháng 9 năm 2019 đến ngày 11/3/2020 là 12.000.000đ và trả tiền nhà trong thời gian chiếm giữ nhà thuê từ ngày 11/3/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 21/5/2021 là 12 tháng, 29 ngày tương đương số tiền 26.900.000đ. Tổng cộng buộc ông V phải trả số tiền 38.900.000đ (Ba mươi tám triệu, chín trăm nghìn) đồng và buộc ông V giao trả lại nhà thuê cho ông H.

Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Trần Văn V, tuy nhiên bị đơn ông V không đến để trình bày ý kiến của mình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn, ông Phạm Quang H nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bên thuê nhà trả tiền thuê nhà còn thiếu và trả lại nhà thuê nên đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đòi lại nhà cho thuê”; Bị đơn ông Trần Văn V có hộ khẩu thường trú tại thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam; Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Trần Văn V, nhưng ông V vắng mặt không vì lý do bất khả kháng hay trở

ngại khách quan, bị đơn không có yêu cầu phản tố. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[2] Xét nội dung yêu cầu của nguyên đơn thì thấy:

[2.1] Về hiệu lực của Hợp đồng thuê nhà: Ngày 15/4/2019, ông Trần Văn V và ông Phạm Quang H giao kết hợp đồng thuê nhà, đối tượng của hợp đồng là ngôi nhà cấp 4 có diện tích 50m² tại xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam, mục đích thuê để sản xuất, kinh doanh (bán nước đá lạnh), tại thời điểm ký kết Hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội; hình thức hợp đồng bằng văn bản được Ủy ban nhân dân xã Tam Anh Nam chứng thực, việc giao kết hợp đồng là tự nguyện, các bên đã giao nhận nhà thuê. Do đó, Hợp đồng thuê nhà ký ngày 15/4/2019 giữa ông Phạm Quang H và ông Trần Văn V có hiệu lực kể từ ngày các bên xác lập.

[2.2] Về yêu cầu buộc bên thuê nhà trả tiền thuê nhà còn thiếu: Tại điều 2 Hợp đồng thuê nhà các bên đã ký ngày 15/4/2019 thể hiện giá cho thuê 2.000.000 đồng/ tháng, tổng cộng là 24.000.000đ/năm. Phương thức thanh toán, bên thuê trả trước 03 tháng tiền thuê nhà khi ký hợp đồng (6.000.000 đồng), số tiền còn lại 18.000.000 đồng, bên thuê nhà có nghĩa vụ thanh toán thành 3 đợt, mỗi đợt 6.000.000đ lần lượt vào các ngày: 11 tháng 6, 11 tháng 9 và 11 tháng 12/2019 (âm lịch). Tuy nhiên, trong quá trình thuê, bên thuê nhà chỉ mới trả tiền thuê nhà cho bên cho thuê được 06 tháng (từ ngày 11 tháng 3 đến ngày 11 tháng 9 năm 2019), tương đương số tiền 12.000.000đ, số tiền còn lại 12.000.000đ (từ 11/9/2019 đến 11/9/2020) đến nay, bên thuê nhà ông V chưa trả cho bên cho thuê nhà ông H nên bên thuê nhà phải có nghĩa vụ trả cho bên cho thuê số tiền còn thiếu nêu trên như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà. Ngoài ra, sau khi hợp đồng thuê nhà hết hạn ngày 11/3/2020, bên thuê nhà không giao trả nhà thuê lại cho bên cho thuê mà khóa cửa, chiếm giữ nhà cho đến nay vì thế bên cạnh việc trả tiền thuê nhà còn thiếu theo hợp đồng đã ký, bên thuê nhà còn phải trả tiền thuê nhà cho thời gian chiếm giữ nhà thuê từ ngày 11/3/2020 đến nay. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Quang H buộc ông Trần Văn V trả 06 tháng tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 11/9/2019 đến ngày 11/3/2020, tương đương số tiền 12.000.000đ và trả tiền nhà cho thời gian chiếm giữ nhà thuê từ ngày 11/3/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 21/5/2021 là 12 tháng, 29 ngày, tương đương số tiền 26.900.000đ. Tổng cộng là 38.900.000đ là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[2.3] Về yêu cầu trả lại nhà thuê: Ngôi nhà cấp 4 có diện tích 50m² tại xã Tam Anh Nam, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam mà ông Phạm Quang H cho ông Trần Văn V thuê là tài sản hợp pháp của ông H, hợp đồng thuê nhà ký ngày 15/4/2019 giữa ông V và ông H hết hạn ngày 11/3/2020 và giữa các bên không có thỏa thuận khác. Tuy nhiên, ông V không trả lại nhà thuê mà khóa cửa, chiếm giữ

cho đến nay, vì thế cần buộc bên thuê nhà ông V phải giao trả lại nhà cho thuê cho bên cho thuê ông H là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn ông H được chấp nhận tòa bộ nên bị đơn V phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn ông Phạm Quang H được miễn tiền tạm ứng án phí theo quy định.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 422, 472, 481 và 482 Bộ luật dân sự; Điều 27 nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án ngày 30/12/2016.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quang H đối với bị đơn ông Trần Văn V.

Buộc ông Trần Văn V giao trả lại nhà thuê cho ông Phạm Quang H (nhà cấp 4, diện tích 50m² tại xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam) theo như hợp đồng thuê nhà các bên đã ký.

Buộc ông Trần Văn V trả cho ông Phạm Quang H 06 (sáu) tháng tiền thuê nhà còn thiếu là 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng) và trả cho ông H tiền thuê nhà trong thời gian chiếm giữ nhà thuê từ ngày 11/3/2020 (Âm lịch) đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 21/5/2021 (Dương lịch) là 12 (Mười hai) tháng, 29 (hai mươi chín) ngày, tương đương số tiền 26.900.000đ (Hai mươi sáu triệu, chín trăm nghìn đồng). Tổng cộng là 38.900.000đ (Ba mươi tám triệu, chín trăm nghìn đồng)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Trần Văn V phải chịu là 1.945.000 đồng (*Một triệu chín trăm bốn mươi lăm nghìn đồng*).

Trường hợp bản án 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 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.

Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND huyện Núi Thành;
- THA huyện Núi Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Cao Văn Cần

Hội thẩm nhân dân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

