

Bản án số: 181/2021/DS-ST

Ngày: 04 - 11 -2021

V/v “Tranh chấp
hợp đồng thuê nhà”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Luyến

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Như Thủy;
2. Bà Phạm Thị Mỹ Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đào Tấn Sang – là Thư ký Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 11 năm 2021 tại Tòa án nhân dân Quận 7, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 66/2021/TLST-DSST ngày 04 tháng 02 năm 2021 về việc “Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 110/2021/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 98/2021/QĐST-DS ngày 22/6/2021, thông báo dời ngày xét xử ngày 21/7/2021 và thông báo về việc mở lại phiên tòa ngày 12/10/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đỗ VT, sinh năm 1959 và bà Hứa HT, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số C Hồ BC, Phường H, quận N, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ VT và bà Hứa HT: Ông Lê VP, sinh năm 1994; Địa chỉ liên hệ: Số 2 Đường số B, phường L, Thành phố Đ (Giấy ủy quyền số công chứng 001654.2021/UQ ngày 24/3/2021 tại Văn phòng công chứng Thủ Thiêm) (Có mặt).

Bị đơn: Công ty TNHH MHH; Địa chỉ trụ sở: Số 14 Nguyễn VL, phường P, Quận B, Thành phố ; Người đại diện theo pháp luật của công ty TNHH MHH: Bà

Nguyễn TM, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số 2 C, phường Đ, Quận B, Thành phố H (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn tại đơn khởi kiện ngày 07/12/2020, trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án do ông Lê VP là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn nhà số 14 Nguyễn VL, Khu phố T 2, phường P, Quận B, Thành phố H (thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 31, phường P, Quận B) do ông Đỗ VT và bà Hứa HT (sau đây gọi là nguyên đơn) đứng tên sở hữu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 852067 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 14/5/2012. Ngày 17/11/2016, ông VT bà HT và Công ty TNHH MHH (sau đây gọi là bị đơn) đã giao kết cho thuê căn nhà trên theo Hợp đồng thuê nhà số công chứng 009875, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2016¹ lập tại Văn phòng Công chứng Phú Mỹ Hưng. Hợp đồng thuê nhà có nội dung chính như sau:

- Ông VT bà HT cho Công ty TNHH MHH thuê nhà trong thời hạn 05 năm (từ 17/11/2016 đến hết ngày 30/11/2021);

- Giá thuê nhà được tính tăng dần theo từng năm:

- + Từ 07/11/2016 đến hết ngày 06/11/2017 là: 54.878.025 đồng;

- + Từ ngày 07/11/2017 đến hết ngày 06/11/2018 là: 57.621.927 đồng;

- + Từ ngày 07/11/2018 đến hết ngày 06/11/2019 là: 60.503.023 đồng;

- + Từ ngày 07/11/2019 đến hết ngày 06/11/2020 là: 63.528.174 đồng;

- + Từ ngày 07/11/2020 đến hết ngày 30/11/2021 là: 66.704.583 đồng.

- Phương thức thanh toán: 02 tháng thanh toán 01 lần vào ngày 01 đến ngày 07 dương lịch của định kỳ thanh toán.

Công ty TNHH MHH đã đặt cọc cho nguyên đơn số tiền 148.137.000 đồng.

Ngoài ra, hợp đồng thuê nhà còn có các điều khoản về quyền nghĩa vụ của các bên và các điều khoản chung.

Nguyên đơn và bị đơn tiến hành bàn giao và nhận nhà thuê cùng các trang thiết bị trong căn nhà thuê (theo biên bản bàn giao không ghi ngày tháng 11 năm 2016). Quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà, bị đơn thanh toán tiền thuê nhà qua Ngân hàng. Đến ngày 07/11/2020 là hạn thanh toán tiền thuê nhà định kỳ nhưng bị đơn không thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn.

Ngày 07/12/2020, do bị đơn vẫn chưa thanh toán tiền thuê nhà trong 30 ngày liên tiếp mà không có bất kì phản hồi nào về lý do không thanh toán tiền thuê nhà nên nguyên đơn gửi cho bị đơn văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà, thanh toán tiền thuê nhà và thu hồi nhà (đính kèm thông báo ngày 07/12/2020 và phiếu báo phát ngày 10/12/2020), bị đơn ký nhận nhưng không có bất kì ý kiến nào phản hồi, không giao trả nhà và cũng không thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, điều khoản cơ bản của hợp đồng nên tại đơn khởi kiện, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 5.2a của hợp đồng thuê nhà và đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc bị đơn thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 07/11/2020 đến ngày giao nhà với số tiền tạm tính là 54.878.025 đồng;
- Buộc bị đơn giao trả lại nguyên trạng ban đầu căn nhà thuê;
- Bồi thường cho nguyên đơn số tiền bằng số tiền cọc do vi phạm điều khoản thanh toán trong hợp đồng là 148.137.000 đồng.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì bị đơn tự ý dọn khỏi nhà thuê vào ngày 02/4/2021 mà không thông báo cũng như không đồng ý ký biên bản giao trả mặt bằng, thanh lý hợp đồng và không trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn. Hiện trạng căn nhà khi bị đơn dọn đi rất bừa bải, còn một số đồ dùng sinh hoạt và trang thiết bị nội thất điện lạnh không phải là tài sản của nguyên đơn, gồm: 02 máy lạnh Toshiba cũ, 01 máy nước nóng Ariston cũ tại lầu 2; 01 máy lạnh Toshiba cũ tại tầng trệt Tòa nhà; giường, nệm cao su cũ đã qua sử dụng tại lầu 03 và lầu 2; 01 tủ nhựa cũ đã qua sử dụng tại lầu 2.

Ngày 02/4/2021, theo yêu cầu của nguyên đơn, Văn phòng thừa phát lại Quận 1 đã lập vi bằng số 78/2021/VB-TPL ghi nhận hiện trạng mặt bằng nhà thuê và nguyên đơn tiến hành khóa cửa nhà thuê cho đến nay.

Do bị đơn vẫn không thanh toán tiền thuê nhà, không di dời các tài sản của bị đơn để trả lại cho nguyên đơn hiện trạng ban đầu của căn nhà thuê; và đồng thời do nguyên đơn có sự nhầm lẫn về việc tính tiền thuê (mức giá thuê nhà điều chỉnh theo Mục 1 Điều 4 của hợp đồng thì từ ngày 07/11/2020 đến ngày 30/11/2021 thuê là 66.704.583 đồng) nên ngày 11/5/2021, nguyên đơn có sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

- Buộc bị đơn trả tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 07/11/2020 đến ngày

02/4/2021 với số tiền là: 333.522.915 đồng (66.704.583 x 05 tháng).

Do nguyên đơn hiện đang giữ số tiền đặt cọc thuê nhà là 148.137.000 đồng. Vì vậy, đề nghị Tòa khấu trừ vào số tiền thuê nhà mà bị đơn còn thiếu. Số tiền thuê nhà bị đơn còn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn là: $333.522.915 - 148.137.000 = 185.385.915$ đồng.

- Buộc bị đơn giao trả lại hiện trạng ban đầu căn nhà số 14 Nguyễn VL, phường P, Quận B, Thành phố H.

Đối với ông PW do nguyên đơn có sự nhầm lẫn ông là chồng bà TM (người đại diện theo pháp luật của bị đơn) và là người quản lý của công ty thì sẽ có trách nhiệm trả tiền thuê nhà cho bị đơn nên tại đơn khởi kiện ngày 07/12/2020 nguyên đơn có đưa ông W vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Sau này khi tìm hiểu rõ hơn thì ông W không liên quan gì đến trách nhiệm trả tiền thuê nhà cũng như không liên quan gì đến vụ án. Do đó, đề nghị không đưa ông PW vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê VP xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau: đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhà số công chứng 009875, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/20161 lập tại Văn phòng Công chứng Phú Mỹ Hưng; Buộc bị đơn trả tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 07/11/2020 đến ngày 02/4/2021 (04 tháng 25 ngày) sau khi đã căn trừ số tiền đặt cọc, số tiền thuê nhà bị đơn còn phải thanh toán cho nguyên đơn là 174.266.000 đồng, thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật; Và nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả lại hiện trạng ban đầu căn nhà cho thuê: mặc dù nguyên đơn đã nhận lại nhà nhưng do hiện trạng bên trong căn nhà rất lộn xộn, rác thải khắp nơi từ trên sân thượng cho đến tầng trệt, vẫn còn đồ dùng sinh hoạt cũ, đã qua sử dụng và một số trang thiết bị nội thất điện lạnh của bị đơn như: máy lạnh và máy nước nóng, giường tủ nhựa đều đã qua sử dụng; nên nguyên đơn vẫn chưa sử dụng căn nhà cho thuê được. Do đó, đề nghị Tòa án buộc bị đơn giao trả lại hiện trạng ban đầu căn nhà cho thuê bằng cách cụ thể là buộc bị đơn phải tháo dỡ, di dời các vật dụng, đồ dùng sinh hoạt và các trang thiết bị nêu trên ra khỏi căn nhà số 14 Nguyễn VL, Khu phố T 2, phường P, Quận B ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật để bàn giao lại cho nguyên đơn hiện trạng ban đầu của căn nhà khi bị đơn thuê.

Nguyên đơn rút yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền bằng số tiền đặt cọc là 148.137.000 đồng và xác định không yêu cầu bị đơn trả tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê nhà.

Về phía bị đơn Công ty TNHH MHH, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân Quận 7 đã nhiều lần triệu tập bị đơn đến trụ sở Tòa án để giải quyết vụ kiện theo đúng quy định pháp luật nhưng bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì, vắng mặt không có lý do, không có văn bản, ý kiến phản hồi mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia giải quyết vụ án, tham gia phiên tòa.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Quận 7:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Bị đơn đã vi phạm quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ hợp đồng thuê nhà đã ký thì thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn là tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền bằng số tiền đặt cọc là 148.137.000 đồng.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại đơn khởi kiện nguyên đơn cung cấp địa chỉ trụ sở của bị đơn là số 14 Nguyễn VL, Khu phố T 2, phường P, Quận B, Thành phố H.

Tại công văn số 1211/ĐKKD-T6 ngày 08/3/2021 của Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp kèm theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thể hiện công ty TNHH MHH có trụ sở đăng ký kinh doanh tại số 14 Nguyễn VL, Khu phố T 2, phường P, Quận B, Thành phố H và đến nay công ty TNHH MHH chưa đăng ký giải thể. Theo kết quả trả lời của Ủy ban nhân dân phường Tân Phong, Quận 7 thì “công ty TNHH MHH có giấy phép đăng ký kinh doanh tại địa chỉ số 14 Nguyễn VL, Kp T 2, phường P, Quận B nhưng không còn hoạt động tại địa bàn phường ...”.

Vì vậy, trong đơn khởi kiện nguyên đơn đã ghi đúng và đầy đủ địa chỉ của bị đơn. Việc bị đơn không hoạt động tại địa chỉ đăng ký kinh doanh nhưng không thông báo cho nguyên đơn biết nơi có trụ sở mới theo quy định tại Khoản 1 Điều 79 Bộ luật Dân sự 2015 thì được coi là cố tình giấu địa chỉ. Căn cứ Điểm e Khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành thụ lý, giải quyết theo thủ tục chung.

[1.2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà, giao trả lại hiện trạng ban đầu căn nhà cho thuê và yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà theo hợp đồng thuê nhà số công chứng 009875, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2016 lập tại Văn phòng Công chứng Phú Mỹ Hưng. Đây là “tranh chấp hợp đồng thuê nhà” là loại tranh chấp được quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn có trụ sở tại Quận 7 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[1.3] Nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải vụ án nên Tòa án không tiến hành hòa giải vụ án theo quy định tại Khoản 4 Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] Bị đơn được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về chứng cứ và nghĩa vụ chứng minh: Tại Khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định “Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”. Quá trình tố tụng, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho bị đơn văn bản tố tụng: Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; bản sao Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá ngày 22/4/2021; bản sao biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá ngày 11/5/2021; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa; Thông báo dời ngày xét xử và thông báo mở lại phiên tòa nhưng bị đơn vẫn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không có ý kiến phản hồi và không phản bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì, vắng mặt không có lý do và không có ý kiến phản hồi. Căn cứ Khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Công ty TNHH MHH đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình qua

việc không đến Tòa và cử người đại diện hợp pháp tham gia tố tụng, phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án giải quyết vụ việc trên theo những chứng cứ có trong hồ sơ.

[3] Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn có xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

[3.1] Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 17/11/2016; yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu; Và đề nghị bị đơn giao trả lại hiện trạng ban đầu căn nhà 14 Nguyễn VL, Khu phố T 2, phường P, Quận B, Thành phố H, cụ thể là buộc bị đơn có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời các tài sản còn lại của bị đơn ra khỏi căn nhà thuê.

[3.2] Nguyên đơn chỉ yêu cầu thay đổi về:

- Giá thuê nhà từ ngày 07/11/2020 đến ngày 30/11/2021 là “54.878.025 đồng/tháng” thành giá thuê nhà từ ngày 07/11/2020 đến ngày 30/11/2021 là “66.704.583 đồng/ tháng”. Cho phù hợp với giá thuê nhà theo thỏa thuận tại Mục 1 Điều 4 của hợp đồng thuê nhà ngày 17/11/2016). Đồng thời tự nguyện căn trừ số tiền đặt cọc đã nhận vào số tiền thuê nhà bị đơn chưa thanh toán.

- Thời gian bị đơn chưa thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 07/11/2020 đến ngày 02/4/2021 được thay đổi từ “05 tháng” thành “04 tháng 25 ngày” cho phù hợp với thời gian thực tế mà bị đơn chiếm giữ nhà nhưng không thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn.

- Đối với yêu cầu bị đơn giao trả lại hiện trạng ban đầu căn nhà thì nguyên đơn trình bày cụ thể hơn về việc bị đơn phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời các tài sản còn lại ra khỏi căn nhà thuê để giao trả lại hiện trạng ban đầu căn nhà cho nguyên đơn.

Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu và có lợi cho bị đơn, phù hợp với quy định tại Điều 5 và Khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về pháp luật áp dụng: Theo qui định tại Khoản 1 Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật thì: hành vi xảy ra ở thời điểm nào thì áp dụng pháp luật ở thời điểm đó nếu văn bản quy phạm pháp luật cụ thể không có quy định chuyển tiếp. Căn cứ Điểm b Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 thì đối với các giao dịch dân sự được xác lập trước ngày 01/01/2017 đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự 2015 thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự 2015. Xét thấy, hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn

và bị đơn được xác lập vào thời điểm Bộ luật Dân sự 2005 đang có hiệu lực, tuy nhiên đến thời điểm xảy ra tranh chấp (thời điểm Bộ luật Dân sự 2015 đang có hiệu lực) thì các bên vẫn đang thực hiện hợp đồng, nội dung và hình thức của hợp đồng thuê nhà mà các bên đã ký kết thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp theo qui định của Bộ luật Dân sự 2015 nên cần áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

[5] Về yêu cầu khởi kiện của đương sự:

[5.1] Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị bị đơn bồi thường số tiền do vi phạm nghĩa vụ thanh toán bằng với số tiền đặt cọc là 148.137.000 đồng. Xét đây là sự tự nguyện và phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền bằng với số tiền đặt cọc là 148.137.000 đồng do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

[5.2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà, buộc bị đơn trả tiền thuê nhà chưa thanh toán từ ngày 07/11/2020 đến ngày 02/4/2021 sau khi cản trở số tiền đặt cọc, tổng số tiền thuê nhà mà bị đơn còn phải thanh toán là 174.266.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Trí bà Tuyết là những người có chung quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 31, địa chỉ số 14 Nguyễn VL, Khu phố T 2, phường P, Quận B, Thành phố H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 852067 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 14/5/2012. Tài sản hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam, căn cứ vào công văn số 120A/2016/EIBBT/DN/CV ngày 09/9/2016 thì Ngân hàng đồng ý cho ông T bà T cho thuê căn nhà nêu trên.

Ông T bà T cho công ty TNHH MHH thuê nhà ở nêu trên theo hợp đồng thuê nhà lập ngày 17/11/2016 được Văn phòng Công chứng Phú Mỹ Hưng công chứng số 009875, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD. Tại Điều 4 hợp đồng các bên thỏa thuận: Giá thuê nhà được tính tăng dần theo từng năm: Từ 07/11/2016 đến hết ngày 06/11/2017 là: 54.878.025 đồng; Từ ngày 07/11/2017 đến hết ngày 06/11/2018 là: 57.621.927 đồng; Từ ngày 07/11/2018 đến hết ngày 06/11/2019 là: 60.503.023 đồng; Từ ngày 07/11/2019 đến hết ngày 06/11/2020 là: 63.528.174 đồng; Từ ngày 07/11/2020 đến hết ngày 30/11/2021 là: 66.704.583 đồng. Thanh toán 02 tháng 01 lần vào ngày 01 đến ngày 07 của định kỳ thanh toán. Tiền đặt cọc thuê nhà là 148.137.000 đồng. Hợp đồng trên được nguyên đơn và bị đơn cùng ký kết trên cơ

sở hoàn toàn tự nguyện, các bên tham gia giao dịch về nhà ở, trình tự thực hiện giao dịch và nội dung của hợp đồng thuê nhà ở phù hợp với qui định tại các Điều 119, 120, 121 Luật Nhà ở. Hợp đồng thuê nhà ở được công chứng hợp pháp theo qui định tại Khoản 2 Điều 122 Luật nhà ở. Hợp đồng này có đủ điều kiện có hiệu lực pháp luật theo Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, hợp đồng này có hiệu lực pháp lý, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, nguyên đơn và bị đơn phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết.

Quá trình thực hiện hợp đồng các bên không thỏa thuận thay đổi bất kì điều khoản nào liên quan đến hợp đồng đã ký, nguyên đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ, bàn giao nhà cho bị đơn như đã thỏa thuận (theo biên bản bàn giao toàn bộ căn nhà theo biên bản bàn giao nhà không ghi ngày tháng 11 năm 2016). Bị đơn đã nhận nhà để quản lý, sử dụng nhưng ngưng không thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 07/11/2020 là vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều 6 và Khoản 2 Điều 4 Hợp đồng thuê nhà. Mặc dù, nguyên đơn thông báo cho bị đơn về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng từ ngày 07/12/2020 nhưng bị đơn vẫn chiếm giữ nhà cho đến ngày 02 tháng 4/2021 thì tự ý dọn đi mà không thông báo gì cho nguyên đơn.

Theo Khoản 4 Điều 422, Khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 428; Khoản 2 Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điểm b Khoản 2, Khoản 4 Điều 132 Luật nhà ở: bên thuê nhà ở phải trả tiền thuê theo đúng thời hạn đã thỏa thuận. Căn cứ Điểm a Khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng các bên thỏa thuận nếu bên thuê nhà không thanh toán tiền thuê nhà liên tiếp 30 ngày mà không có lý do chính đáng thì bên cho thuê nhà ở được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Xét, bị đơn không trả tiền thuê nhà theo thỏa thuận liên tiếp 30 ngày mà không có lý do chính đáng, mặc dù nguyên đơn đã gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà, thanh toán tiền thuê nhà và thu hồi nhà, bị đơn ký nhận ngày 10/12/2020 nhưng không có bất kì ý kiến nào phản hồi và vẫn chiếm giữ nhà cho thuê cho đến ngày 02/4/2021 thì tự ý dọn đi. Bị đơn đã dọn khỏi nhà thuê và nguyên đơn đã nhận lại nhà nhưng hai bên chưa thống nhất giải quyết quyền và nghĩa vụ phát sinh, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, cũng như của chính nguyên đơn trong trường hợp tiếp tục cho thuê nhà ở mà phải công chứng hợp đồng giao dịch. Do đó, căn cứ các qui định viện dẫn nêu trên, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà lập ngày 17/11/2016 được Văn phòng Công chứng Phú Mỹ Hưng công chứng số 009875, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD; buộc bị đơn có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 07/11/2020 đến ngày 02/4/2021 cho nguyên đơn.

Tại Mục 1 Điều 4 của hợp đồng các bên thỏa thuận giá thuê nhà hàng tháng từ ngày 07/11/2020 đến ngày 30/11/2021 là: 66.704.583 đồng. Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện bị đơn và nguyên đơn không có bất kì thỏa thuận nào thay đổi về mức giá thuê nhà hàng tháng. Do đó, mức giá thuê nhà mà nguyên đơn đề nghị bị đơn thanh toán là: 66.704.583 đồng/tháng là đúng thực tế và phù hợp với thỏa thuận của các bên. Bị đơn không thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn từ ngày 07/11/2020 đến ngày 02/4/2021 (ngày bị đơn tự ý dọn đi) với thời gian là 04 tháng 25 ngày. Nguyên đơn tự nguyện khấu trừ tiền đặt cọc đã nhận vào tiền thuê nhà mà bị đơn phải thanh toán. Cụ thể bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền là: $322.403.000$ đồng ($66.704.583 \times 04$ tháng 25 ngày) - $148.137.000$ (số tiền đặt cọc) = $174.266.000$ đồng. Xét, yêu cầu trên của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 và có lợi cho bị đơn nên chấp nhận. Bị đơn có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà nêu trên cho nguyên đơn một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc không yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê nhà.

[5.2] Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn giao trả lại hiện trạng ban đầu căn nhà cho thuê, cụ thể là thông qua việc buộc bị đơn có trách nhiệm tháo dỡ, di dời các tài sản còn lại của bị đơn ra khỏi căn nhà thuê để trả lại hiện trạng ban đầu của căn nhà cho nguyên đơn: Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Khoản 1 Điều 482 Bộ luật Dân sự: Bên thuê phải trả lại tài sản thuê trong tình trạng như khi nhận, trừ hao mòn tự nhiên hoặc theo đúng như tình trạng đã thỏa thuận. Mặc dù trong hợp đồng thuê nhà ở các bên không mô tả tình trạng ban đầu của căn nhà cho thuê. Tuy nhiên, căn cứ vào biên bản bàn giao toàn bộ căn nhà không ghi ngày tháng 11 năm 2016 có chữ ký xác nhận của nguyên đơn và bị đơn, đây là tài liệu chứng cứ thể hiện tình trạng ban đầu của căn nhà khi bị đơn thuê. Căn cứ vi bằng lập ngày 02 tháng 4 năm 2021 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2021 và sự xác nhận của phía nguyên đơn thể hiện ngoài những tài sản trang thiết bị của nguyên đơn đã bàn giao cho bị đơn theo biên bản nêu trên thì hiện trạng bên trong căn nhà rất lộn xộn, rác thải đầy khắp nơi từ trên sân thượng đến tầng trệt, còn các đồ dùng sinh hoạt và trang thiết bị điện lạnh cũ đã qua sử dụng gồm: 02 máy lạnh Toshiba cũ, 01 máy nước nóng Ariston cũ tại lầu 2; 01 máy lạnh Toshiba cũ tại tầng trệt Tòa nhà; 01 giường, nệm cao su cũ đã qua sử dụng tại lầu 03 và 02 nệm cao su cũ đã qua sử dụng tại lầu 2; 01 tủ nhựa cũ đã qua sử dụng tại lầu 2. Các tài sản này không phải của nguyên đơn, do đó nguyên đơn

không thể cung cấp được hăng sản xuất, hóa đơn chứng từ, nguồn gốc, thời điểm mua và thời gian sử dụng, tình trạng hoạt động và không thể xác định giá trị thực tế của tài sản nên Hội đồng định giá không thể tiến hành định giá được.

Như vậy, việc công ty TNHH MHH dọn đi nhưng chưa giao trả lại cho nguyên đơn hiện trạng ban đầu của căn nhà khi bị đơn thuê là đúng thực tế, hành vi này của bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ giao trả tài sản thuê. Nguyên đơn mặc dù đã tiếp quản, bảo quản và quản lý căn nhà nhưng không sử dụng được vì bị đơn vẫn chưa dọn hết đồ của bị đơn ra khỏi căn nhà thuê để bàn giao lại cho nguyên đơn căn nhà thuê theo như hiện trạng ban đầu căn nhà khi bị đơn thuê, là làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị bị đơn giao trả lại cho nguyên đơn hiện trạng ban đầu của căn nhà khi bị đơn thuê, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật bị đơn phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời ra khỏi căn nhà số 14 Nguyễn VL, Khu phố T 2, phường P, Quận B, bao gồm các tài sản sau: 02 máy lạnh Toshiba cũ, 01 máy nước nóng Ariston cũ tại lầu 2; 01 máy lạnh Toshiba cũ tại tầng trệt Tòa nhà; 01 giường, nệm cao su cũ đã qua sử dụng tại lầu 03 và 02 nệm cao su cũ đã qua sử dụng tại lầu 2; 01 tủ nhựa cũ đã qua sử dụng tại lầu 2 là phù hợp và có căn cứ chấp nhận.

[6] Căn cứ Khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án chỉ xem xét giải quyết khi đương sự có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu. Trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án bị đơn không có bất kỳ yêu cầu nào và cũng không có ý kiến phản hồi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên HĐXX không xem xét.

[7] Về tư cách tham gia tố tụng:

[7.1] Đối với đề nghị của nguyên đơn về việc không đưa ông PW vào tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, vi bằng ngày 02/4/2021 và sự xác nhận của nguyên đơn cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì: hiện tại căn nhà thuê không ai cư trú và sử dụng, ông W không liên quan đến tranh chấp nêu trên. Do vậy, việc nguyên đơn đề nghị Tòa án không đưa ông PW vào tham gia tố tụng là có căn cứ.

[7.2] Đối với Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam: Căn cứ công văn số 120A/2016/EIBBT/DN/CV ngày 09/9/2016 của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam và văn bản trình bày ý kiến ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Ngân hàng thì ngân hàng đã đồng ý cho ông T bà T thuê nhà, việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn xuất phát từ hợp đồng thuê nhà mà các bên đã ký kết ngân hàng không có ý kiến gì. Do đó, Tòa án không đưa Ngân hàng TMCP xuất nhập

khẩu Việt Nam vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[8] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã đóng theo quy định của pháp luật.

[9] Về lệ phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000 (Hai triệu) đồng. Đối với chi phí này nguyên đơn đã nộp đủ cho Tòa án, do vậy bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 2.000.000 (Hai triệu) đồng cho nguyên đơn.

[10] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[11] Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Khoản 4 Điều 68; Khoản 4 Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 227; Khoản 1 Điều 228; Điều 266; Điều 273 và Điều 357 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 156, 422, 428, 481, 482, Điểm b Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 119, 120, 121, Khoản 2 Điều 122 Luật nhà ở;

Căn cứ Luật phí, lệ phí và Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung 2014;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ VT và bà Hứa HT.

1.1 Chấm dứt hợp đồng thuê nhà lập ngày 17/11/2016 được Văn phòng Công chứng Phú Mỹ Hưng công chứng số 009875, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Đỗ VT, bà Hứa HT với công ty TNHH MHH.

1.2 Công ty TNHH MHH có trách nhiệm thanh toán cho ông Đỗ VT và bà Hứa HT tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 07/11/2020 đến ngày 02/4/2021 là 174.266.000 (Một trăm bảy mươi bốn triệu hai trăm sáu mươi sáu ngàn) đồng.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.3 Buộc công ty TNHH MHH có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời các tài sản còn lại ra khỏi căn nhà số 14 Nguyễn VL, Khu phố T 2, phường P, Quận B, Thành phố H, để giao trả lại cho ông Đỗ VT bà Hứa HT hiện trạng ban đầu của căn nhà, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, bao gồm các tài sản sau: 02 (Hai) máy lạnh Toshiba cũ đã qua sử dụng, 01 (Một) máy nước nóng hiệu Ariston cũ đã qua sử dụng tại lầu 2; 01 (Một) máy lạnh hiệu Toshiba cũ đã qua sử dụng tại tầng trệt Tòa nhà; 01 (Một) giường, nệm cao su cũ đã qua sử dụng tại lầu 03 và 02 (Hai) nệm cao su cũ đã qua sử dụng tại lầu 2; 01 (Một) tủ nhựa cũ đã qua sử dụng tại lầu 2.

1.4 Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn công ty TNHH MHH bồi thường số tiền bằng với số tiền đặt cọc là 148.137.000 đồng do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

1.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH MHH phải chịu 8.713.300 (Tám triệu bảy trăm mười ba ngàn ba trăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã đóng là 5.000.000 (Năm triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0042324 ngày 04/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5 Về lệ phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Công ty TNHH MHH phải chịu 2.000.000 (Hai triệu) đồng, Công ty TNHH MHH có trách nhiệm thanh toán số tiền này cho ông Đỗ VT và bà Hứa HT.

2. Quyền yêu cầu thi hành án, thời hiệu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 1, Điều 2 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014. 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.

3. Án xử công khai, tuyên án vắng mặt bị đơn. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND TpHCM;
- VKSND Q7;
- Chi cục THADS Q7;
- Các đương sự;
- Lưu, hồ sơ (Sang).

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

Hà Thị Luyện