

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NINH KIỀU
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Bản án số: 65 /2020/DSST

Ngày: 22/9/2020

V/v : T/C hợp đồng thuê nhà ở.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

- Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông **Bùi Xuân Ánh**

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Phạm Thị Thiện**

2. Bà **Đỗ Thị Lệ Hằng**

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà **Phan Thị Ngọc Diệp** – Thư ký tòa án nhân dân quận Ninh Kiều thành phố Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều tham gia phiên tòa:

Bà **Lê Hoàng Dung** – Kiểm sát viên.

Vào ngày 22 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở tòa án nhân dân quận Ninh Kiều thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 136/2020/TLST-DS ngày 19/5/2020, về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 573/2020/QĐXX-ST, ngày 03 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty **TNHH MTV TP**

Địa chỉ: Số 199, đường Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Xu,Hai** – Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông **SURAHMAN** – Giám đốc chi nhánh Cần Thơ;

Địa chỉ: 53-55-57, Ung Văn Khiêm, phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền lại: Ông **Trịnh Hội Ch**, sinh năm 1986 - Trưởng phòng nhân sự (Có mặt);

Địa chỉ: Số 151, Phan Đình Phùng, phường Tân An, Quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ.

Bị đơn: Ông **Văn Đ**, sinh năm: 1970 (Có mặt)

Địa chỉ: 320/21 Trần Ngọc Quế, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản hòa giải nguyên đơn Công ty TNHH MTV TP có đại diện theo ủy quyền ông Trịnh Hội Ch cho rằng:

Vào ngày 15/4/2018 Công ty TNHH MTV TP (Sau đây gọi tắt là Công ty Thuận Phong) có ký hợp đồng thuê mặt bằng diện tích đất gắn liền với nhà ở của ông Văn Đông có diện tích sử dụng 229,92m², thửa đất số 57, tờ bản đồ số 13, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ 09/2001, được UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 13/7/2001 do ông Văn Đ đứng tên; tọa lạc tại số 230/21, Trần Ngọc Quế, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ; thỏa thuận thời hạn thuê là 36 tháng; thỏa thuận giá thuê là 20.000.000 đồng/tháng; Phương thức thanh toán 03 tháng/lần. Khi ký hợp đồng công ty Thuận Phong đặt cọc cho bên ông Văn Đ 60.000.000 đồng để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng và có thỏa thuận tiền cọc ông

Đông giữ suốt trong quá trình thuê và có trách nhiệm trả lại cho bên thuê Công ty Thuận Phong trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày chấm dứt hoặc thanh lý hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng bên thuê đã nhận mặt bằng từ ngày 20/4/2018 và bên thuê đã giao 60.000.000 đồng cho ông Đông nhận. Trong quá trình thực hiện hợp đồng do diện tích nhà không đủ để Công ty Thuận Phong sử dụng, nên vào ngày 18/10/2019, bên Công ty Thuận có gửi cho ông Đông xin chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn theo quy định tại khoản 5 Điều 6 của Hợp đồng là phải báo trước cho bên cho thuê trước 30 ngày và bên thuê được nhận lại tiền cọc. Mặc dù Công ty đã có thông báo chấm dứt hợp đồng đúng theo thỏa thuận nhưng ông Đông vẫn không trả lại 60.000.000 đồng. Sau đó Công ty Thuận Phong có báo thêm phương án nếu ông Đông không trả thì Công ty trừ vào 03 tháng tiền thuê nhà, nhưng ông Đông không chấp nhận, nên Công ty tiếp tục thông báo chấm dứt hợp đồng ngày 03/01/2020 và phía bên ông Đông có thông báo ngày 19/01/2020 sẽ trả lại 20.000.000 đồng cọc vào ngày 23/02/2020, nhưng phía Công ty Thuận Phong không đồng ý, Công ty Thuận Phong đã giao trả nhà, đất cho ông Đông vào ngày 21/01/2020. Nay yêu cầu ông Đông phải trả lại tiền cọc là 50.000.000 đồng, phía Công ty đồng ý khấu trừ cho ông Đông chi phí sửa chữa lại nhà là 10.000.000 đồng.

Tại bản tự khai và các biên bản hòa giải bị đơn ông Văn Đ cho rằng: Giữa ông và Công ty Thuận Phong có ký hợp đồng thuê mặt bằng như các điều khoản như nêu trên. Bên ông có nhận tiền cọc là 60.000.000 đồng, thời hạn thuê là 36 tháng, nhưng Công ty mới thuê được khoảng 1,5 năm thì không thuê nữa. Bên ông không có nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng của Công ty Thuận Phong và Công ty tự bỏ đi không có giao mặt bằng và ông thấy Công ty bỏ đi nên mới đập ổ khóa vào nhà ngày 22/01/2020 và ông làm đơn trình báo ở khu vực. Ông đã đóng thuế môn bài 300.000 đồng, thuế thu nhập cá nhân là 2.000.000 đồng (Việc thuế thỏa thuận phía ông phải nộp). Nay qua yêu cầu của Công ty ông không đồng ý do phía Công ty đã vi phạm hợp đồng, tự chấm dứt hợp đồng thuê không có thông báo trước 30 ngày cho ông theo hợp đồng.

Tại phiên tòa;

- Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên trình bày như nêu trên, yêu cầu bị đơn ông Văn Đông phải trả cho nguyên đơn Công ty Thuận Phong số tiền 40.000.000 đồng, đồng ý khấu trừ tiền sửa chữa nhà là 20.000.000 đồng.
- Đại diện bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, nhưng tự nguyện hỗ trợ lại cho nguyên đơn số tiền 20.000.000 đồng,
- Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự:
- Đối với Thẩm phán đã chấp hành đúng theo Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đã xác định đúng về thẩm quyền theo loại việc, theo cấp xét xử và lãnh thổ; về quan hệ pháp luật tranh chấp là đúng; xác định đúng tư cách đương sự; việc thu thập chứng cứ; gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng theo quy định.
- Đối với Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự thủ tục điều khiển tại phiên tòa.
- Đối với các đương sự, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.
- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn. Ghi nhận việc bị đơn tự nguyện đồng ý hỗ trợ trả lại cho nguyên đơn 20.000.000 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1]. Xét thấy nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu trả lại tiền đặt cọc trong hợp đồng thuê nhà ở, nên có đủ cơ sở xác định về quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp “Hợp đồng thuê tài sản”, mà tài sản là nhà ở, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Do bị đơn cư trú và nhà tranh chấp tại quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Luật nội dung để áp dụng giải quyết tranh chấp căn cứ vào Điều 472 của Bộ luật dân sự là bao gồm Bộ luật dân sự và Luật Nhà ở;

[2]. Qua yêu cầu của nguyên đơn Hội đồng xét xử, xét thấy:

Giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận ký kết hợp đồng thuê tài sản là diện tích đất gắn liền với nhà ở có diện tích sử dụng 229,92m², thửa đất số 57, tờ bản đồ số 13, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ 09/2001, được UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 13/7/2001 do ông Văn Đ đứng tên; tọa lạc tại số 230/21, Trần Ngọc Quế, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ. Do đó có đủ cơ sở xác định các bên xác lập về hợp đồng thuê nhà ở để nguyên đơn sử dụng vào mục đích kinh doanh.

Theo Khoản 5 Điều 6 của Hợp đồng các bên có thỏa thuận, nếu bên thuê không có nhu cầu sử dụng diện tích thuê trước khi hết hạn hợp đồng thì phải báo trước cho bên cho thuê ít nhất 30 ngày về việc chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn, bên thuê được nhận lại số tiền đã đặt cọc. Nếu bên thuê không báo trước việc chấm dứt hợp đồng trước hạn, bên cho thuê có quyền không hoàn trả tiền cọc cho bên thuê. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bên thuê Công ty Thuận Phong đã chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn, phía Công ty cho rằng đã có thông báo cho bên cho thuê là ông Văn Đ bằng thông báo chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn ngày 18/10/2019 và ngày 03/01/2020, nên yêu cầu bị đơn ông Văn Đ trả lại tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng (Đồng ý khấu trừ số tiền 20.000.000 đồng sửa chữa nhà cho ông Văn Đ). Đối với bị đơn ông Văn Đ cho rằng phía nguyên đơn Công ty Thuận Phong đã tự ý chấm dứt không thông báo trước theo thỏa thuận trong hợp đồng, không đồng ý trả lại tiền cọc, nên phát sinh tranh chấp.

Xét thấy hợp đồng thuê nhà ở giữa các bên có lập thành văn bản, bên cho thuê đã giao nhà ở cho bên thuê sử dụng kinh doanh theo thỏa thuận, nên hợp đồng đã phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 472 Bộ luật dân sự và Điều 118, Điều 119, Điều 121, Điều 122 Luật Nhà ở. Nhận thấy trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê, phía nguyên đơn Công ty Thuận Phong đã chấm dứt thuê nhà trước thời hạn, theo đại diện của Công ty Thuận Phong trình bày và cung cấp phía Công ty có ban hành 02 thông báo gửi ông Đông vào các ngày 19/10/2019 và ngày 03/01/2020 về việc chấm dứt hợp đồng trước hạn, 02 thông báo này đại diện nguyên đơn cho rằng đã giao trực tiếp cho ông Đông, nhưng hai bên không có làm biên bản giao. Đối với bị đơn ông Đông cho rằng ông không có nhận được thông báo của Công ty, còn đối với văn bản ghi ngày 19/01/2020 phía Công ty cho rằng ông biết có nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng và ký văn bản này đồng ý trả lại tiền cọc 20.000.000 đồng, đối với văn bản này ông Đông cho rằng nội dung không phải ông viết, còn chữ ký và ghi họ tên giống của ông nhưng ông cho rằng phía Công ty scan chữ ký, chữ viết của ông, hiện văn bản này phía nguyên đơn cho rằng ông Đông giữ bản chính, còn ông Đông cho rằng ông không biết văn bản này, nên không có giữ. Ngoài ra

ông Đông có cung cấp chứng cứ là Đơn trình báo ngày 22/01/2020 của ông về việc Công ty Thuận Phong chấm dứt hợp đồng không thông báo có xác nhận của trưởng khu vực.

Xét thấy với những chứng cứ nêu trên căn cứ với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng, thì phía nguyên đơn chưa chứng minh được việc khi chấm dứt hợp đồng trước hạn có thông báo cho bị đơn ông Đông biết trước 30 ngày, (Bởi thông báo này ông Đông không thừa nhận có nhận, nguyên đơn cho rằng có giao trực tiếp nhưng không có lập biên bản giao nhận). Ngoài việc thỏa thuận trong hợp đồng điều khoản như nêu trên, thì tại Khoản 4 Điều 132 Luật Nhà ở cũng có quy định về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở như sau: *“Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 30 ngày, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; nếu vi phạm quy định tại khoản này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.”*

Đối chiếu với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng và các quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng thuê nhà ở như nêu trên, thì thấy rằng nguyên đơn Công ty Thuận Phong chưa chứng minh được có thông báo cho bị đơn ông Đông về việc chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn, việc này cũng phù hợp với chứng cứ là đơn trình báo của ông Đông gửi khu vực ngày 22/01/2020 về việc Công ty Thuận Phong chấm dứt thuê nhà trước hạn không thông báo trước, nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Ghi nhận việc bị đơn ông Văn Đông tự nguyện hỗ trợ trả lại cho nguyên đơn Công ty Thuận Phong số tiền là 20.000.000 đồng.

Về ý kiến phát biểu nhận xét việc chấp hành Bộ luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký Tòa án, của các đương sự và đề nghị nội dung giải quyết vụ án của Kiểm sát viên là có căn cứ.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải nộp án phí theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 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:

- Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 244; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Điều 472; Điều 474; Điều 482 Bộ luật dân sự
- Điều 118; Điều 119; Điều 121; Điều 132 Luật Nhà ở
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên án: Bác yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH MTV TP.

- Bị đơn ông Văn Đ không phải trả cho nguyên đơn Công ty TNHH MTV TP số tiền **40.000.000** đồng (Bốn mươi triệu đồng).

- Công nhận bị đơn ông Văn Đ đã nhận lại tài sản cho thuê là diện tích đất gắn liền với nhà ở của ông Văn Đông có diện tích sử dụng 229,92m², thửa đất số 57, tờ bản đồ số 13, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ 09/2001, được UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 13/7/2001 do ông Văn Đ đứng tên; tọa lạc tại số 230/21, Trần Ngọc Quế, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ;

- Ghi nhận bị đơn ông Văn Đ tự nguyện đồng ý hỗ trợ lại cho nguyên đơn Công ty TNHH MTV TP số tiền **20.000.000** đồng (Hai mươi triệu đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm : Nguyên đơn Công ty TNHH MTV TP phải nộp 40.000.000 đồng x 5% = **2.000.000** đồng (Hai triệu đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp trước là **3.000.000** đồng (Ba triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 002396, ngày 11/3/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ. Sau khi khấu trừ Công ty TNHH MTV TP được nhận lại số tiền **1.000.000** đồng (Một triệu đồng).

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,9 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TANDTP Cần Thơ;
- VKSND quận Ninh Kiều;
- Chi cục THADS quận Ninh Kiều;
- Các đương sự,
- Lưu hồ sơ

BÙI XUÂN ÁNH