

Bản án số: 254 /2022/ DS-ST  
Ngày: 27 - 12 - 2022  
V/v tranh chấp Hợp đồng dân sự  
Thuê nhà và vay tài sản

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH TIỀN GIANG**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:  
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **TRẦN TÚ ANH**  
Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **NGUYỄN PHƯỚC TƯỜNG**
2. Ông **PHẠM TRUNG THÀNH**

- Thư ký phiên tòa: Bà **ĐẶNG THỊ THÙY DUNG** - Thư ký tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên  
tòa: Không tham gia.

Trong ngày 27 tháng 12 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 483/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp Hợp đồng dân sự thuê nhà và vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 370a/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Thị B**, sinh năm 1950

Địa chỉ: ấp A, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang

Đại diện ủy quyền: Ông **Phan Văn H**, sinh năm 1958

Địa chỉ: tổ Đ, khu K, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang

2. Bị đơn: Chị **Nguyễn Thị Ánh N**, sinh năm 1981

Địa chỉ: ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang

Anh **Võ Thanh T**, sinh năm 1980

Địa chỉ: ấp G, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang

( Ông H, chị N có mặt; anh T xin vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Nguyên đơn bà Trần Thị B trình bày:** Bà có căn nhà cấp 4 tại ấp 4, xã Tân Thanh, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ngày 18/02/2021 âm lịch bà cho chị N thuê căn nhà, có làm hợp đồng nhưng không công chứng, chứng thực. Thời hạn cho thuê là 05 năm kể từ ngày 18/02/2021 âm lịch, giá thuê là 45.000.000đồng/ năm, mỗi năm trả làm 03 lần, mỗi lần 15.000.000đồng. Ngày làm hợp đồng chị N trả 15.000.000đồng và đặt cọc 5.000.000đồng. Tuy vẫn hoạt động B thường nhưng 08 tháng còn lại chị N không trả tiền thuê nhà cho bà với số tiền 30.000.000đồng.

Ngày 29/12/2021 chị N, anh T làm giấy mượn nợ bà 30.000.000đồng để anh T trả tiền công nhân dịp tết. Giấy mượn nợ do chị N viết, ký tên, anh T không có mặt nhưng có điện thoại cho bà hỏi mượn và hẹn 16/01/2022 âm lịch trả nhưng không thực hiện.

Do chị N đơn phương chấm dứt hợp đồng nên số tiền đặt cọc bị mất. Bà yêu cầu chị N, anh T trả 30.000.000đồng tiền thuê nhà, 30.000.000đồng tiền mượn.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền nguyên đơn chỉ yêu cầu chị N, anh T trả 25.000.000đồng tiền thuê nhà còn thiếu( đã trừ 5.000.000đồng tiền cọc đã nhận) và rút lại yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ 30.000.000đồng, kết thúc vụ kiện tại đây.

**- Bị đơn chị Nguyễn Thị Ánh N trình bày:** Chị và chồng có làm hợp đồng thuê nhà của bà B vào ngày 18/02/2021 âm lịch, giá thuê 45.000.000đồng/ năm, kinh doanh đến 04/6/2021 thì có quyết định của nhà nước ngưng hoạt động cho tới tháng 10/2021. Chị có nói với bà B trả mặt bằng, bà cũng đồng ý nhưng pH trả 01 năm tiền nhà là 45.000.000đồng. Chị đã đưa cho bà 5.000.000đồng tiền cọc và 15.000.000đồng tiền nhà, còn thiếu 30.000.000đồng. Tới ngày 29/12/2021 bà B kêu chị làm tờ biên nhận thiếu bà 30.000.000đồng, đây là tiền nhà chứ chị không có mượn tiền bà B. Chị N chỉ đồng ý trả bà B 08 tháng thuê nhà thực tế với số tiền 30.000.000đồng, trừ đi số tiền trả trước 15.000.000đồng và 5.000.000đồng tiền đặc cọc thì chị trả thêm bà B 10.000.000đồng. Đối với số tiền mượn là không có nên không đồng ý trả.

Tại phiên tòa, chị N đồng ý trả cho bà B 25.000.000đồng tiền thuê nhà còn thiếu( đã trừ 5.000.000đồng tiền cọc đã nhận) và đồng ý việc phía bà B rút lại yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ 30.000.000đồng, kết thúc vụ kiện tại đây.

**- Bị đơn anh Võ Thanh T trình bày:** Anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà B đối với số tiền mượn 30.000.000đồng theo giấy biên nhận ngày 29/12/2021 âm lịch. Đối với số tiền thuê nhà 08 tháng còn thiếu bà B là 30.000.000đồng anh đồng ý cùng chị N trả với điều kiện pH kiểm kê đầy đủ bàn ghế, tài sản khi mở quán.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định pháp luật Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Bà B khởi kiện yêu cầu chị N, anh T trả số tiền thuê nhà, tiền vay còn thiếu. Do đó Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp Hợp đồng dân sự thuê nhà và vay tài sản qui định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn có nơi cư trú tại huyện C, tỉnh Tiền Giang nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện C theo qui định tại điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về vắng mặt của người tham gia tố tụng: Bị đơn anh Võ Thanh T có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt anh.

[1.4] Về việc thay đổi, rút yêu cầu khởi kiện: Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền nguyên đơn rút yêu cầu anh T, chị N trả 30.000.000đồng tiền mượn. Chỉ yêu cầu chị N, anh T trả 25.000.000đồng tiền thuê nhà( đã trừ 5.000.000đồng tiền cọc đã nhận). Xét thấy đây là quyền tự định đoạt của đương sự phù hợp điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên ghi nhận.

[2] Về nội dung: Xét thấy, Ngày 18/02/2021 âm lịch bà B cho chị N thuê căn nhà, có làm hợp đồng nhưng không công chứng, chứng thực. Thời hạn cho thuê là 05 năm kể từ ngày 18/02/2021 âm lịch, giá thuê là 45.000.000đồng/ năm, mỗi năm trả làm 03 lần, mỗi lần 15.000.000đồng. Ngày làm hợp đồng chị N trả 15.000.000đồng và đặt cọc 5.000.000đồng. Tuy nhiên đến cuối năm 2021 chị N và bà B thỏa thuận miệng chấm dứt hợp đồng, nhưng chị N chưa trả số tiền thuê nhà còn thiếu là 30.000.000đồng. Nay phía bà B yêu cầu chị N, anh T trả 25.000.000đồng tiền thuê nhà( đã trừ 5.000.000đồng tiền cọc đã nhận) phía chị N cũng đồng ý. Đối với anh T tuy không có ký tên trong hợp đồng thuê nhà nhưng cũng đồng ý cùng chị N trả tiền thuê nhà cho bà B. Do đó Hội đồng xét xử buộc cả chị N và anh T trả cho bà B 25.000.000đồng là có cơ sở.

[3] Về án phí: Chị N, anh T pH chịu án phí theo qui định tại điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVH14 ngày 30/12/2016 do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Đối với bà B không pH hoàn lại tiền tạm ứng án phí do được miễn nộp tạm ứng án phí.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, 35, 147, 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 422, 468, 481 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/ NQ- UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B.

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B yêu cầu chị Nguyễn Thị Ánh N, anh Võ Thanh T trả bà 30.000.000đồng tiền vay.

Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Buộc chị Nguyễn Thị Ánh N, anh Võ Thanh T trả bà Trần Thị B 25.000.000đồng tiền thuê nhà còn thiếu.

3. Về án phí: Chị Nguyễn Thị Ánh N, anh Võ Thanh T pH chịu 1.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

4.1. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bà B có đơn yêu cầu thi hành án nếu chị N, anh T chậm thi hành số tiền thì còn pH chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự tương ứng thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

4.2. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pH 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 các qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. Về thời hạn kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Riêng người vắng mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu.

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

**TRẦN TÚ ANH**

