

Bản án số: 20/2023/DS-ST
Ngày: 29-8-2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUỲNH LƯU, TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hải Yến.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Đậu Cao Nhu.
- Bà Lê Thị Thường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quỳnh Lưu tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Thùy Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 100/2023/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 58/2023/QĐST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung Q, sinh năm 1974. Nơi cư trú: thôn A, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung B, sinh năm 1983. Nơi cư trú: thôn A, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Bùi Đăng C, sinh năm 1982. Nơi ĐKKHKT: khối D, thị trấn C, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1980. Nơi cư trú: thôn A, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 13 tháng 3 năm 2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Trung Q và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Trung B trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Trung Q, bà Nguyễn Thị H có quyền sử dụng các thửa đất tại thôn G, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An, bao gồm thửa đất số 349 tờ bản đồ số 18 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 099413 ngày 04/3/2022), thửa đất số 351 tờ bản đồ số 18 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 422288 ngày 12/01/2022) và thửa đất số 352 tờ bản đồ số 18 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 099252 ngày 25/02/2022). 03 thửa đất liền kề nhau, nằm trong cùng một khuôn viên, trên các thửa đất có nhà 3,5 tầng và chòi bê tông cùng những công trình xây dựng khác.

Ngày 27/01/2022, ông Q cho ông C thuê 03 căn nhà trên 03 thửa đất, thời gian cho thuê 01 (một) năm, tính từ ngày 27/01/2022 đến ngày 27/01/2023. Giá thuê 12.000.000đ (mười hai triệu đồng)/01 tháng. Sau khi thỏa thuận, thống nhất, hai bên ký Hợp đồng thuê nhà ngày 27/01/2022.

Thực hiện hợp đồng, ông Q giao nhà cho ông C sử dụng, nhưng ông C không thanh toán tiền thuê nhà cho ông Q. Hiện nay, ông C đã không sử dụng nhà thuê, bỏ đi đâu, ông Q không rõ. Do ông C vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, thời hạn cho thuê đã kết thúc, nên ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 27/01/2022 giữa ông Q với ông C, buộc ông C thanh toán tiền thuê nhà 12 tháng x 12.000.000đ (mười hai triệu đồng)/1 tháng = 144.000.000đ (một trăm bốn mươi bốn triệu đồng) cho ông Q, bà H. Buộc ông C dọn tài sản 01 bộ bàn ghế sofa màu trắng, 01 lục bình, 01 tủ lạnh nhãn hiệu Sharp 04 cánh dung tích 678 lít, 01 máy lọc nước nhãn hiệu Slimbi, giường, bàn ghế trang điểm, tủ đựng quần áo, quạt trần, giường, bàn ghế, 01 tủ nhựa nhỏ, 01 tủ nhựa đứng cao 1.2m, 01 điều hòa Panasonic, quần áo, 01 màn hình máy tính, máy in, 01 két sắt, ra khỏi nhà ông Q, bà H.

Bị đơn ông Bùi Đăng C vắng mặt. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, thể hiện ông Bùi Đăng C có Số chứng minh nhân dân 187924908 do Công an tỉnh N cấp ngày 24/12/2018, hộ khẩu thường trú xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Tiến hành xác minh tại Công an xã Q, được biết ông C không có đăng ký tạm trú, tạm vắng tại xã Q. Theo sổ CMND thể hiện ông Bùi Đăng C có hộ khẩu thường trú tại khối D, thị trấn C, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Bà Dương Thị H1 (mẹ ông C) không có thông tin về nơi hiện nay ông C sinh sống, cư trú. Tòa án đã đăng phát thông tin trên báo, đài ấn định thời gian triệu tập ông C đến Tòa án để làm việc nhưng ông C vắng mặt, không ghi nhận được lời khai của ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Trung Q, đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Trung B. Bà và ông Q là vợ chồng, ông Q cho ông C thuê nhà, bà có biết và đồng ý cho ông C thuê. Sau khi ông Q ký kết hợp đồng, vợ chồng bà đã giao nhà cho ông C sử dụng. Ông C sử dụng nhà vợ chồng bà nhưng không trả tiền thuê nhà, hết thời hạn thuê không bàn giao lại nhà. Ông Q làm đơn khởi kiện, bà hoàn toàn thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Q. Đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 27/01/2022 giữa ông Q với ông C, buộc ông C thanh toán tiền thuê nhà 12 tháng x 12.000.000đ (mười hai triệu đồng)/1 tháng = 144.000.000đ (một trăm bốn mươi bốn triệu đồng) cho vợ chồng bà. Buộc ông C dọn tài sản ra khỏi nhà vợ chồng bà. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì khác.

Kết quả xem xét thẩm định thể hiện: 03 thửa đất liền kề nhau gồm thửa số 349, 351, 352 tờ bản đồ số 18 (bản đồ dạng số) tại thôn G, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An, được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên ông Nguyễn Trung Q và bà Nguyễn Thị H. Có tứ cận: phía đông giáp đất ông Trần C1, phía tây giáp đường đi, phía nam giáp đất ông Chu Văn Đ, phía bắc giáp đất ông Nguyễn Văn P. Tài sản trên đất: Nhà chính 03 tầng tường xây có da trát, sơn 2 mặt, mái đổ trần bê tông, nền lát gạch, trong nhà có hệ thống cầu thang, trước thềm nhà có 02 con sư tử đá, tầng 1 có 01 bộ bàn ghế sofa màu trắng, 01 lục bình, 01 tủ lạnh nhãn hiệu Sharp 04 cánh dung tích 678l, 01 máy lọc nước nhãn hiệu Slimbi, tầng 2: Phòng ngủ số 1: giường, bàn ghế trang điểm, tủ đựng quần áo, quạt trần, Phòng ngủ số 2: giường, bàn ghế, 01 tủ nhựa nhỏ, 01 tủ nhựa đứng cao 1.2m, điều hòa P, quần áo, Tầng C: có 01 màn hình máy tính, 01 máy in (không kiểm tra hoạt động). Tiếp giáp nhà chính về phía bắc có nhà mái đổ bằng tường xây sò da trát, sơn hai mặt, nền lát gạch, có vệ sinh gắn liền trong nhà, có cầu thang. Tiếp giáp nhà mái đổ bằng về phía bắc có 01 lầu xây trên bể nước có lan can, phía sau có lô cốt phía trên có lầu. Trên phần đất phía bắc có 04 cây đào, 01 cây vú sữa, 01 cây phượng, 03 chum, 05 chậu cảnh (cây đã chết). Tiếp giáp nhà chính về phía nam có 01 chòi lục giác 06 cột đổ trần, mái lợp ngói vảy, có cầu thang đi lên. Phía nam thửa đất có 01 cây mung, 01 cây đào. Sân, tường bao, trụ cổng, cổng. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ.

Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Trung B đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 2.800.000đ (hai triệu tám trăm nghìn đồng). Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông B thỏa thuận chịu chi phí

tổng đạt qua phương tiện thông tin đại chúng số tiền 4.500.000đ (bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quỳnh Lưu phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Bị đơn không chấp hành quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 147, 157, 180, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 351, 472, 481, 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông. Buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà 144.000.000 đồng cho ông Q, bà H. Buộc ông C dọn tài sản ra khỏi nhà ông Q và trả lại tài sản cho ông Q, bà H. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông C phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: nguyên đơn ông Nguyễn Trung Q khởi kiện yêu cầu ông Bùi Đăng C trả tiền thuê nhà nên xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng dân sự cho thuê tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nơi ký kết, thực hiện hợp đồng tại xã Q, huyện Q. Ông Bùi Đăng C đăng ký hộ khẩu thường trú tại khối D, thị trấn C, huyện Q. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An.

Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung:

Hợp đồng thuê nhà ngày 27/01/2022 giữa ông Nguyễn Trung Q và ông Bùi Đăng C được ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung của Hợp đồng phù hợp với pháp luật, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng được chứng thực tại UBND xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Căn cứ các Điều 117, 398, 472 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 121 Luật Nhà ở, hợp đồng phát sinh hiệu lực. Thực hiện hợp đồng, ông Q giao nhà cho ông C sử dụng trong thời hạn 01 (một) năm. Hết thời hạn thuê, ông C không thanh toán tiền thuê nhà, không trả lại tài sản thuê. Ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông Q với ông C, buộc ông C thanh toán tiền thuê nhà, buộc ông C dọn tài sản ra khỏi nhà ông Q, bà H.

Mục 2.1 Điều 2 Hợp đồng thuê nhà quy định thời hạn thuê là 01 (một) năm, được tính bắt đầu từ ngày 27/01/2022 đến ngày 27/01/2023. Mục 3.3 Điều 3 hợp đồng quy định bên B sẽ thanh toán tiền thuê tài sản cho bên A 6 tháng 1 lần trong vòng 10 ngày đầu tiên của mỗi đợt thanh toán. Ông C không thanh toán tiền thuê, là vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, thời hạn thuê đã hết. Căn cứ khoản 1 Điều 351, Điều 481, 482 Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 27/01/2022 giữa ông Q và ông C, buộc ông C có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà 144.000.000đ (một trăm bốn mươi bốn triệu đồng) cho ông Q, bà H, dọn tài sản và trả lại tài sản thuê cho ông Q, bà H.

[3] Chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Xác nhận đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông B đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 2.800.000đ (hai triệu tám trăm nghìn đồng). Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự buộc bị đơn ông C phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Buộc ông C phải trả lại số tiền 2.800.000đ (hai triệu tám trăm nghìn đồng) cho ông Q.

Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ông B yêu cầu thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, nên lệ phí thông báo do ông B chịu. Xác nhận ông B đã nộp đủ số tiền 4.500.000đ (bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

[4] Án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, và các Điều 40, 147, 157, 180, 227, 228, 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 351, 472, 481, 482 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 27/01/2022 giữa ông Nguyễn Trung Q với ông Bùi Đăng C.

2. Buộc ông Bùi Đăng C có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà số tiền 144.000.000đ (một trăm bốn mươi bốn triệu đồng) cho ông Nguyễn Trung Q, bà Nguyễn Thị H.

3. Buộc ông Bùi Đăng C trả lại tài sản thuê trên các thửa đất số 349, 351, 352 tờ bản đồ số 18 tại thôn G, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 099413 ngày 04/3/2022, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 422288 ngày 12/01/2022, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 099252 ngày 25/02/2022), gồm nhà 3,5 tầng, nhà mái đổ bằng, 01 chòi xây bằng bê tông, 01 chòi lục giác hai tầng cho ông Nguyễn Trung Q, bà Nguyễn Thị H.

4. Buộc ông Bùi Đăng C dọn tài sản ra khỏi tài sản thuê của ông Nguyễn Trung Q, bà Nguyễn Thị H, gồm: 01 bộ bàn ghế sofa màu trắng, 01 lục bình, 01 tủ lạnh nhãn hiệu Sharp 04 cánh dung tích 678 lít, 01 máy lọc nước nhãn hiệu Slimbi, 02 giường, bàn ghế trang điểm, tủ đựng quần áo, quạt trần, bàn ghế, 01 tủ nhựa nhỏ, 01 tủ nhựa đứng cao 1.2m, 01 điều hòa Panasonic, quần áo, 01 màn hình máy tính, 01 máy in, 01 kết sắt.

5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Bùi Đăng C phải chịu số tiền 2.800.000đ (hai triệu tám trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Xác nhận đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã nộp đủ chi phí thẩm định tài sản. Nguyên đơn ông Nguyễn Trung Q được quyền sở hữu số tiền 2.800.000đ (hai triệu tám trăm nghìn đồng) do ông C có nghĩa vụ nộp.

6. Án phí: Buộc ông Bùi Đăng C phải chịu số tiền 7.200.000đ (bảy triệu hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Trung Q số tiền 4.050.000đ (bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã

nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quỳnh Lưu theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000250 ngày 19/4/2023.

7. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền 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 (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

8. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, vắng mặt có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Nghệ An;
- VKSND huyện Quỳnh Lưu;
- CCTHADS huyện Quỳnh Lưu;
- Dương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Lê Thị Hải Yến

