TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHỔ YÊN
TỈNH THÁI NGUYÊN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập- Tự Do- Hạnh Phúc

Bản án số: 08/2021/DSST
Ngày: 29/9/2021
V/v: "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHỔ YÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Hà.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hồng Hải
2. Bà Nguyễn Thị Thanh

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Anh Tuấn - Thư ký Toà án nhân dân thị xã Phổ Yên

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phổ Yên tham gia phiên tòa: Ông Đào Việt Yên - Kiểm sát viên

Ngày 29/09/2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 31/2021/TLST - DS ngày 17 tháng 8 năm 2021, *về việc:* "*Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2021/QĐXX - ST ngày 01 tháng 9 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 10/QĐH, ngày 20/9/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Trần Văn T , sinh năm 1991

Địa chỉ: xóm Trung Nghĩa, xã Nghĩa Trung, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

Tạm trú: TDP An Bình, phường Đồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

Đại diện theo ủy quyền: anh Trần Văn T , sinh năm 1994 (có mặt)

Nơi ĐKNKTT: số 78 Ngô Quyền, phường Kinh Bắc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (Hợp đồng ủy quyền lập ngày 01/9/2021).

2. Bị đơn: Chị Bùi Thị Phương Q , sinh năm 1993 (vắng mặt)

Hộ khẩu thường trú: xóm Trường Thịnh, xã Nam Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Thân Thị M , sinh năm 1996

Địa chỉ: xóm Trung Nghĩa, xã Nghĩa Trung, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

Đại diện theo uỷ quyền: Anh Trần Văn T , sinh năm 1991 – Có mặt

Địa chỉ: xóm Trung Nghĩa, xã Nghĩa Trung, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

(Giấy uỷ quyền lập ngày 22/7/2021)

3.2. Ông Lê Văn L , sinh năm 1969 (vắng mặt)

3.3. Bà Nguyễn Thị L , sinh năm 1969 (vắng mặt)

Đều có Hộ khẩu thường trú tại: Mao Dộc, xã Phượng Mao, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

3.4. Anh Nguyễn Văn T , sinh năm 1992 (vắng mặt)

ĐKHKTT: xóm Trường Thịnh, xã Nam Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 28/7/2021, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 17/8/2021, tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn anh Trần Văn T còn là đại diện theo uỷ quyền của chị Thân Thị M , lời trình bày tại phiên tòa của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Trần Văn Thuật như sau:

Ngày 21 tháng 7 năm 2020, vợ chồng anh Trần Văn T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị L , đối với thửa đất số: 1672, tờ bản đồ số 10; Diện tích: 205m^2; Địa chỉ thửa đất: tại TDP An Bình, phường Đồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, Mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; Tài sản gắn liền với đất là 01 nhà 3 tầng, khung bê tông cốt thép được xây dựng và hoàn thành vào năm 2016. Diện tích xây dựng: 145m2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số seri CC 436221, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 10/11/2016, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00160 tên vợ chồng ông Lục.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ngày 25/8/2020, vợ chồng anh Trần Văn Tường đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CX 635345; số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS02195.

Trước khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh Trần Văn T , ngày 22/4/2020, vợ chồng ông Lê Văn L đã ký hợp đồng thuê nhà với chị Bùi Thị Phương Q thuê một phần nhà vào mục đích kinh doanh, diện tích cho thuê là: 50m^2; Thời hạn thuê là 5 năm (từ ngày 22/4/2020 đến 22/4/2025). Về giá thuê hàng tháng: 17.000.000đ (mười bảy triệu đồng)/tháng của 12 tháng đầu tiên, từ năm thứ 2 trở đi giá nhà sẽ tăng không quá 20%/1 tháng tùy thuộc vào tình hình kinh tế, mặt bằng cho thuê chung của thị trường.

Do chưa có nhu cầu sử dụng nhà đất nên vợ chồng anh Trần Văn T cũng đồng ý cho bà Q thuê tiếp nhưng không ký hợp đồng mới mà vẫn giữ nguyên nội dung hợp đồng trước đó bà Q đã ký cùng ông L . Từ tháng 10/2020 bà Q tiếp tục trả tiền thuê nhà cho vợ chồng anh Trần Văn T .

Tuy nhiên, chị Q chỉ tuân thủ theo thỏa thuận của hợp đồng thuê nhà đến hết kỳ hạn 12 tháng của hợp đồng. Đến kỳ hạn tiếp theo, theo thỏa thuận tại điều 3 của hợp đồng thì: chậm nhất là 05 ngày đầu kỳ của kỳ thanh toán tiếp theo, tức là trong khoảng từ ngày 22/4/2021 đến ngày 27/4/2021 bà Q phải có trách nhiệm thanh toán tiếp tiền nhà 12 tháng của năm 2021. Nhưng mặc dù được nhắc nhở nhiều lần chị Q vẫn không thực hiện, hơn nữa còn có những lời nói, hành vi đe dọa anh Tường. Chị Q cũng không đồng ý gia hạn hợp đồng thuê nhà với giá đã thỏa thuận như trước và yêu cầu phải giảm giá thì mới đồng ý gia hạn hợp đồng thuê nhà tại thửa đất nêu trên. Không được đồng ý, chị Q không trả tiền thuê nhà đồng thời cũng không dọn ra khỏi nhà thuê. Anh T không đồng ý và yêu cầu được chấm dứt hợp đồng thuê nhà với chị Q , hiện tại chị Quỳnh vẫn kinh doanh trên đất, nhà thuê của anh.

Do chị Q không tuân thủ hợp đồng đã ký kết, anh Trần Văn Tường làm đơn khởi kiện chị Bùi Thị Phương Q , đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên giải quyết những nội dung sau.

1. Buộc chị Bùi Thị Phương Q thực hiện đúng theo hợp đồng đã ký kết, yêu cầu được chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn đối với chị Q , đồng thời buộc chị Q phải dọn ra khỏi diện tích cửa hàng đã thuê, trả lại nhà và đất cho vợ chồng anh T .

2. Buộc chị Q phải thanh toán tiền thuê nhà chưa thanh toán cho anh T tính từ ngày 22/4/2021 tháng 7/2021 là 03 tháng (từ ngày 22/4/2021 đến ngày 22/7/2021) với số tiền 17.000.000đ/tháng x 3 tháng = 51.000.000đ (Năm mươi mốt triệu đồng).

Ngoài ra còn phải thanh toán khoản tiền thuê nhà tương ứng với thời gian chưa trả cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Văn T đề nghị giải quyết: Buộc chị Q có trách nhiệm thanh toán tiếp số tiền thuê nhà tính từ tháng 7/2021 đến thời điểm xét xử.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/8/2021, bị đơn chị Bùi Thị Phương Quỳnh trình bầy:

Tháng 4/2020 chị lập hợp đồng thuê nhà với ông L về việc thuê 1 phòng của tầng 1 căn nhà 3 tầng thuộc khu tái định cư An Bình, phường Đồng Tiến, Phổ Yên, mục đích kinh doanh điện thoại di động, thời hạn thuê nhà là 5 năm. Sau khi sửa chữa cửa hàng và kinh doanh một thời gian thì ông Lục bán nhà, đất cho anh Tường.

Khi ký hợp đồng thuê nhà với ông L chị cũng không đọc hợp đồng nên không biết có điều khoản của hợp đồng là: ông L có quyền bán nhà mà không phải thông báo cho chị. Tuy nhiên sau khi mua nhà thì anh T vẫn tiếp tục cho chị thuê nhà, bắt đầu từ tháng 10/2020 chị trực tiếp trả tiền thuê nhà cho anh T . Từ tháng 4/2021 khi có dịch bệnh Covid – 19, chị yêu cầu anh T giảm tiền thuê nhà nhưng anh T không những không giảm giá thuê nhà mà còn tỏ thái độ tăng

tiền thuê theo hợp đồng. Cũng từ tháng 4/2020 chị gọi điện thoại cho anh T đến để thỏa thuận trả tiền nhà cho thuê nhưng anh T không đến, không hợp tác.

Nay anh T khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà, chị không đồng ý.

Tại bản tự khai người có quyền và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T (chồng chị Bùi Thị Phương Q) trình bày:

Tháng 4/2020, chị Q (là vợ anh) ký hợp đồng thuê nhà với vợ chồng ông L , bà L để kinh doanh điện thoại di động. Sau khi ông L , bà L bán nhà cho anh T thì từ tháng 10/2020 vợ chồng anh vẫn tiếp tục trả tiền nhà cho anh Tường. Tuy nhiên, từ tháng 4/2021 do dịch bệnh Covid – 19 bùng phát vợ chồng anh có đề nghị anh T giảm giá tiền nhà nhưng anh T không đồng ý. Nay anh T làm đơn khởi kiện đòi chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đòi trả 4 tháng tiền thuê nhà vợ chồng anh chưa thanh toán, anh không đồng ý, đề nghị anh T giảm giá tiền thuê nhà theo mặt bằng chung.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Lục còn là đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị L trình bày:

Vợ chồng bà có thửa đất số 1672, tờ bản số 10, diện tích 205m^2, tại TDP An Bình, phường Đồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên. Trên đất có 01 nhà 03 tầng, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số seri CC 436221, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 10/11/2016.

Do chưa có nhu cầu sử dụng nhà, ông bà đã cho chị Bùi Thị Phương Q có hộ khẩu thường trú tại xóm Trường Thịnh, xã Nam Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên thuê một phần nhà để kinh doanh, diện tích thuê là 50m^2. Hai bên lập hợp đồng thuê nhà với thời hạn thuê là 5 năm, hạn cuối đến ngày 22/4/2025, chị Q vẫn thực hiện việc trả tiền thuê nhà cho ông. Khi lập hợp đồng thuê nhà cũng ghi nhận việc ông có quyền bán nhà đất bất cứ lúc nào trong thời gian chị Q thuê nhà, chị Q đồng ý.

Đến tháng 7/2020, do không có nhu cầu sử dụng nhà đất, ông bà đã bán nhà đất cho vợ chồng anh Trần Văn T , chị Thân Thị M có hộ khẩu thường tại xóm Trung Nghĩa, xã Nghĩa Trung, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Thủ tục chuyển nhượng hoàn tất và anh T , chị M cũng đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất 1672, tờ bản số 10, diện tích 205m^2 từ thời điểm tháng 8/2020.

Khi bán nhà đất cho anh T , chị M ông cũng thông báo với chị Q và bàn giao Hợp đồng thuê nhà của chị Q cho anh T , chị M . Chị Q cũng nhất trí tiếp tục trả tiền nhà cho anh T , chị M từ tháng 10/2020, cho đến tháng 4/2021 thì không thực hiện trả tiền thuê nhà kỳ tiếp theo nữa.

Do ông bán nhà đất cho anh T và anh T , chị Q vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký trước đó nên ông không còn liên quan gì đến hợp đồng thuê nhà đã ký trước đó với chị Q nữa, căn nhà, đất đã hoàn toàn thuộc quyền sử dụng

của anh T , chị M . Nếu chị Q không tuân thủ theo các điều khoản của hợp đồng đã ký thì anh T có toàn quyền chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá ngày 26/8/2021, xác định:

- Địa điểm, vị trí nhà cho thuê theo Hợp đồng thuê nhà ngày 22/4/2020 giữa ông Lê Văn L và bà Bùi Thị Phương Q : số nhà C31, khu đô thị An Bình, phường Đồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, tại thửa đất số 1672, tờ bản đồ 10, diện tích 205m2. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC436221 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 10/11/2016 tên Trần Văn Tường, Thân Thị Mai.

- Diện tích thuê: 50m^2 trên thửa đất số 1672, tờ bản đồ số 10, tại cửa hàng số 01, tầng 1 (của nhà 3 tầng), số nhà C31, khu đô thị An Bình, phường Đồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

- Các tài sản hiện có trên cửa hàng cho thuê tại thời điểm thẩm định do chị Q , anh T lắp đặt phục vụ kinh doanh cửa hàng, gồm:

- 02 tủ trưng bày (điện thoai di động) có kết cấu kính + gỗ công nghiệp + nhựa: 21,42m^2 x 1.900.000đ/m^2 = 40.698.000đ;

- 02 bàn mặt kính: 06m x 2,1m = 12,6m^2 x 200.000đ/m^2 = 2.520.000đ;

- 02 bàn gỗ, nhựa công nghiệp: (1,1m x 0,6m) x 500.000đ/m^2 = 330.000đ

- 02 cửa kính nhôm hệ: 1,6m x 2m = 3,2m^2

- 01 sàn nhựa:18,2m^2 x 35.000đ/m^2 = 637.000đ;

- 01 trần nhựa 18,2m2 x 22.000đ/m^2 = 400.000đ;

- Hệ thống đèn chiếu sáng, đèn âm trần: 1960.000đ;

- Hệ thống camera (có 4 mắt) = 2.360.000đ;

- Hệ thống biển quảng cáo (gồm biện điện tử, biển ma trận): 3.500.000đ;

- 01 điều hòa Panasonic 1.200 PTU: 12.000.000đ;

- 01 bình nóng lạnh Rossi 20l: 2.000.000đ;

- Hệ thống cửa kính cường lực (2 cánh đẩy), dày 12mm, rộng 8,5m^2 = 7.500.000đ;

- 01 cửa cuốn: 13.000.000đ;

Tổng giá trị tài sản: 92.723.000đ *(Bằng chữ: chín mươi hai triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn đồng).*

Tại phiên tòa, đại diện VKSND thị xã Phổ Yên phát biểu quan điểm:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

** Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:*

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 26, 35, 39 BLTTDS về thẩm quyền thụ lý; Điều 68 về xác định tư cách tham gia tố tụng; Điều 96, 97 BLTTDS về xác minh, thu thập, giao nhận chứng cứ; Điều 195 BLTTDS về việc thụ lý, giao nhận thông báo thụ lý vụ án cho đương sự; Điều 203 về thời hạn chuẩn bị xét xử; Điều 205, 208, 209, 210, 211 BLTTDS về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

** Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:*

Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về phần xét xử sơ thẩm vụ án.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Việc chấp hành pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo ủy quyền đã thực hiện cơ bản đúng quy định của BLTTDS.

3. Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị HĐXX:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điều Điều 227; 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 127; 137; 492, 493,494,495,496,498, 499 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điểm b, khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014; Điều 26 Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của UBTVQH 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử ra quyết định các nội dung sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn T đối với chị Bùi Thị Phương Q về việc yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà chưa thanh toán từ tháng 4/2021 đến ngày xét xử và yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn.

- Buộc chị Bùi Thị Phương Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn Thành có trách nhiệm liên đới thanh toán khoản tiền thuê nhà còn chưa thanh toán cho anh Trần Văn T tương ứng với thời gian chưa trả cho đến khi giải quyết xong vụ án

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa anh Trần Văn T và chị Bùi Thị Phương Q tại địa chỉ: cửa hàng số 1, tầng 1, nhà số C31 khu đô thị An Bình, phường Đồng Tiến, thị xã Phổ Yên, Thái Nguyên. Nhà, đất theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số CX 635345, cấp ngày 25/8/2020 tên Trần Văn T và Thân Thị M . Chị Q và anh T có trách nhiệm tháo dỡ, vận chuyển các tài sản thuộc quyền sở hữu của anh chị đầu tư kinh doanh

điện thoại di động có tại cửa hàng ra khỏi địa điểm thuê nhà, trả lại mặt bằng nhà thuê cho anh Trần Văn T

- Ghi nhận anh T có trách nhiệm thanh toán khoản tiền đặt cọc 5.000.000đ cho chị Quỳnh tại mục 2.2 Điều 2 của Hợp đồng thuê nhà lập giữa ông Lê Văn Lục với chị Bùi Thị Phương Q lập ngày 22/4/2020. Chị Bùi Thị Phương Q được nhận lại khoản tiền đặt cọc thuê nhà do anh T hoàn trả theo hợp đồng thuê nhà trên.

- Về chi phí tố tụng và án phí: Chị Bùi Thị Phương Q phải chịu án phí tài sản và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật. Trả lại anh Trần Văn Tường số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp trong quá trình giải quyết vụ án.

Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Sau khi nghe đại diện VKS phát biểu quan điểm chấp hành pháp luật tố tụng và quan điểm về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu "Chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn và yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà". Quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

[1.2] *Về thời hiệu khởi kiện:* Nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 22/4/2020. Nguyên nhân do phía bị đơn đã vi phạm Điều 3 của hợp đồng thuê nhà, không thanh toán tiền thuê nhà theo như thỏa thuận. Thời điểm vi phạm hợp đồng được xác định là ngày 27/4/2021, được gia hạn thêm 30 ngày để khắc phục vi phạm theo Điều 6 của hợp đồng. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại phía bị đơn vẫn chưa thanh toán tiền thuê nhà của kỳ tiếp theo cho nguyên đơn. Theo quy định tại Điều 427 của Bộ luật dân sự 2015 quy định *"Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự là hai năm, kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, pháp nhân, các chủ thể khác bị xâm phạm"*. Như vậy, yêu cầu của nguyên đơn khởi kiện về *"Hợp đồng thuê nhà - yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà, yêu cầu chấm dứt HĐ thuê nhà"* đối với chị Bùi Thị Phương Q còn trong thời hiệu khởi kiện. Do vậy, anh Trần Văn T có quyền khởi kiện yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn là đúng theo quy định của pháp luật.

[1.3] *Về sự ủy quyền của đương sự*: Nguyên đơn có Hợp đồng ủy quyền cho anh Trần Văn T đại diện tham gia tố tụng tại Tòa án (hợp đồng ủy quyền

được lập tại Văn phòng công chứng Nam Thái ngày 01/9/2021); Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thân Thị M có Hợp đồng uỷ quyền cho anh Tường tham gia tố tụng. Việc ủy quyền của đương sự phù hợp theo quy định tại Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[1.4] *Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa*: Tại phiên tòa hôm nay bị đơn chị Bùi Thị Phương Q , người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T vắng mặt không có lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L , bà Lê Thị L có đơn xin xử vắng mặt. Do đó, HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 điều 228, điểm b khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

[1.5]. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành các biện pháp xác minh thu thập chứng cứ, xem xét thẩm định, định giá tài sản có liên quan đến tranh chấp nên Viện kiểm sát nhân thị xã Phổ Yên tham gia phiên tòa là đúng với quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.6] *Về căn cứ áp dụng pháp luật:* Căn cứ đơn khởi kiện, Tòa án áp dụng những quy định của Bộ luật dân sự và BLTTDS năm 2015; Luật nhà ở năm 2014 để giải quyết vụ án.

[2] **Về nội dung:**

Đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự HĐXX xét thấy:

[2.1] Về yêu cầu của đương sự

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn, người có quyền và lợi ích liên quan đều thừa nhận ngày 22/4/2020, ông Lê Văn L và chị Bùi Thị Phương Q có tự nguyện cùng nhau ký kết hợp đồng thuê nhà, địa điểm thuê: cửa hàng số 1, tại tầng 1 nhà số C31 khu đô thị An Bình, phường Đồng Tiến, thị xã Phổ Yên, Thái Nguyên. Nhà, đất theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số CS 00160 do Ủy ban nhân dân thị xã Phổ Yên cấp ngày 21/5/2018 mang tên Lê Văn L , Nguyễn Thị L Cụ thể:

- Diện tích thuê: 50m^2

- Thời hạn thuê (điều 2): 5 năm (tính từ ngày 22/4/2020 đến 22/4/2025).

- Giá thuê và phương thức thanh toán (Điều 3): *17.000.000đ/1 tháng, trong 12 tháng đầu tiên, từ năm thứ 2 trở đi giá thuê sẽ tăng không quá 20%/tháng tùy thuộc vào tình hình kinh tế và mặt bằng cho thuê chung của thị trường. Kỳ thanh toán tiếp theo chậm nhất là 5 ngày đầu kỳ của kỳ thanh toán tiếp theo.*

- Về điều kiện chấm dứt hợp đồng: theo quy định tại Điều 4 của hợp đồng thì:

... Bên A có quyền đơn phương yêu cầu bên B chấm dứt hợp đồng trong trường hợp bên A có nhu cầu bán căn nhà C31 khu đô thị An Bình, phường Đồng Tiến mà không cần bồi thường bất cứ thiệt hại về doanh thu bán hàng cũng như chi phí đầu tư cửa hàng của bên B ...

Điều 6, về chấm dứt hợp đồng: *Trong thời gian có hiệu lực của hợp đồng nếu 1 bên phát hiện phía bên kia có hành vi vi phạm hợp đồng và có căn cứ về hành vi vi phạm đó thì phải thông báo cho bên có hành vi vi phạm biết và yêu cầu khắc phục các vi phạm đó trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo.*

Vì các lỗi vi phạm hợp đồng của bị đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu thanh toán khoản tiền thuê nhà chưa thanh toán và đề nghị được chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn có căn cứ để chấp nhận đơn khởi kiện.

[2.2] Nguyên đơn anh Trần Văn T cho rằng:

Sau khi vợ chồng anh và vợ chồng ông L làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do chưa có nhu cầu sử dụng nhà đất nên vợ chồng anh đồng ý cho chị Quỳnh thuê nhà tiếp nhưng không ký hợp đồng mới mà vẫn giữ nguyên nội dung hợp đồng trước đó chị Q đã ký cùng ông Lục. Bắt đầu từ tháng 10/2020 chị Quỳnh tiếp tục trả tiền thuê nhà cho vợ chồng anh.

Chị Q thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2020 đến 4/2021, đến kỳ hạn tiếp theo, theo thỏa thuận tại điều 3 của hợp đồng thì chị Quỳnh phải thanh toán tiếp tiền nhà các tháng còn lại của năm 2021, nhưng chị Quỳnh không thực hiện, khi anh nhắc nhở lại có những lời nói, hành vi đe dọa anh, mặt khác cũng không đồng ý gia hạn hợp đồng thuê nhà với giá đã thỏa thuận như trước và yêu cầu phải giảm giá. Do vậy, anh yêu cầu được chấm dứt hợp đồng thuê nhà với chị Q , yêu cầu chị Q thanh toán tiền thuê nhà của các tháng còn lại chưa thanh toán.

[2.3] Bị đơn chị Bùi Thị Phương Q , người có quyền và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T cho rằng:

Chị không được biết việc ông Lục bán nhà cho anh T . Khi ký hợp đồng thuê nhà với ông L chị không đọc hợp đồng thuê nhà nên không biết có điều khoản của hợp đồng là*: ông Lục có quyền bán nhà mà không phải thông báo cho người thuê*. Sau khi anh T mua nhà thì chị vẫn tiếp tục thuê nhà của anh T và bắt đầu trực tiếp trả tiền thuê nhà cho anh Tường từ tháng 10/2020. Đến đợt thanh toán tiếp theo là tháng 4/2021 do có dịch bệnh Covid – 19 nên chị yêu cầu anh Tường giảm tiền thuê nhà, anh T không đồng ý. Chị gọi điện thoại cho anh T đến để thỏa thuận trả tiền nhà cho thuê nhưng anh Tường không đến, do vậy chị không đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Lời trình bày của chị Q và anh T là không thỏa đáng, bởi lẽ từ tháng 10/2020, chị đã thanh toán tiền thuê nhà với anh T . Do đó xác định chị hoàn toàn được biết việc ông L đã bán nhà và chị đã mặc nhiên đồng ý hợp đồng thuê nhà trước đó với số tiền hàng tháng đã ký kết, chị đã mặc nhiên thừa nhận anh Tường là chủ sở hữu nhà và thanh toán 6 tháng tiền nhà của năm 2020 bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của em trai anh T là anh Trần Văn T , số tiền 6 tháng x 17.000.000đ/tháng = 102.000.000đ. Đây là tình tiết sự kiện khách quan mặc nhiên thừa nhận hợp đồng thuê nhà được chuyển giao từ ông L sang cho anh T có toàn quyền định đoạt và duy trì hợp đồng thuê nhà đã ký trước đó.

[2.4]. Phía người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L xác nhận hợp đồng thuê nhà giữa ông và chị Bùi Thị Phương Qu là đúng, khi thỏa thuận các điều khoản của hợp đồng chị Q nhất trí với các điều khoản hợp đồng đưa ra và thực tế

hợp đồng đã được thực hiện một thời gian ông đã nhận tiền thuê nhà 6 tháng đầu của hợp đồng đã ký.

Do trong điều khoản hợp đồng thỏa thuận cho phép ông được quyền bán nhà, đất trong thời gian hợp đồng được thực hiện, vì lý do cá nhân mà ông phải bán nhà và đó cũng là quyền bán nhà cho anh T mà không vi phạm hợp đồng. Sau khi ông bán nhà đất thì giữa chị Q và anh T vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng.

[3]. HĐXX xét thấy:

[3.1]. Xét về hình thức hợp đồng: Theo quy định tại Điều 492 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *Hợp đồng thuê nhà phải được lập thành văn bản, nếu thời hạn thuê từ 6 tháng trở lên thì phải có công chứng hoặc chứng thực và phải đăng ký, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác*.

Theo Hợp đồng thuê nhà mà các bên cung cấp, hợp đồng đã được lập thành văn bản. Về thời hạn thuê nhà theo hợp đồng là 5 năm (Điều 2: Thời hạn cho thuê là 05 năm, kể từ ngày 22/4/2020 đến ngày 22/4/2025), song hợp đồng không có công chứng hoặc chứng thực và không đăng ký. Như vậy là vi phạm quy định tại Điều 492 của Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, các bên tham gia ký kết hợp đồng đều thừa nhận về nội dung, các điều khoản của hợp đồng, mặt khác bên thuê nhà (chị Q) đã thực hiện thanh toán khoản tiền thuê nhà của năm 2020. Do vậy, Hợp đồng thuê nhà mặc nhiên có hiệu lực pháp luật mà không vi phạm về hình thức của hợp đồng.

[3.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu được chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn do bên B vi phạm Điều 3 của Hợp đồng. Cụ thể Điều 3 của Hợp đồng quy định: "... *Các kỳ thanh toán tiếp theo chậm nhất sẽ là 5 ngày đầu kỳ của kỳ thanh toán tiếp theo"*. Kỳ thanh toán tiếp theo theo quy định tại hợp đồng là ngày 22/4/2021 đến 27/4/2021. Trong kỳ hạn này, cộng thêm 30 ngày (theo Điều 6 hợp đồng) bên B (chị Q) vẫn không thanh toán tiền thuê nhà, nên đã vi phạm hợp đồng thuê nhà. Do vậy, bên A (anh T) có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không phải bồi thường thiệt hại.

Đối với khoản tiền đặt cọc quy định tại Điều 2, Mục 2.2. *Bên B đặt cọc cho bên A một khoản tiền là 5.000.000đ (năm triệu đồng). Khoản tiền này được bên A trả lại cho bên B khi hết thời hạn của hợp đồng này.* Việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn của nguyên đơn đồng nghĩa với việc hết thời hạn của hợp đồng ký trước đó nên khoản tiền này được trả lại cho người thuê nhà. Tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định khoản tiền đặt cọc khi chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất ông L và bà L đã chuyển giao nghĩa vụ cho anh T nên anh T đồng ý thanh toán trả chị Q khoản tiền đặt cọc 5.000.000đ theo Hợp đồng đã lập.

[3.3]. Phía bị đơn không đồng ý chấm dứt hợp đồng, cho rằng không biết trong hợp đồng có điều khoản trong thời gian thuê nhà bên cho thuê có quyền bán nhà, lại cho rằng do dịch bệnh nên yêu cầu giảm tiền thuê nhà theo mặt bằng chung, sau đó yêu cầu được gặp nguyên đơn để thỏa thuận lại và trả tiền thuê nhà nhưng không được chấp nhận. HĐXX thấy chị Q trình bầy không có căn cứ, bởi lẽ sau khi anh T nhận chuyển nhượng nhà bà Q đã thanh toán tiền của 1

kỳ thuê nhà (6 tháng) cho anh T qua tài khoản của anh T là em trai anh Tường. Tại phiên tòa anh T là người đại diện theo ủy quyền của anh Tường cũng xác nhận và cung cấp sao kê khoản tiền đã nhận của chị Q , tiền thuê nhà 6 tháng = 102.000.000đ. Việc chị Q cho rằng vì dịch bệnh Covid – 19 nên yêu cầu giảm tiền thuê nhà mới thanh toán cho anh T là không có cơ sở, căn cứ biên bản làm việc giữa Tòa án với chính quyền địa phương phường Đồng Tiến, nơi trụ sở cửa hàng chị Q thuê, được cung cấp thông tin: Dịch bệnh Covid – 19 mặc dù thời điểm từ tháng 5/2019 bùng phát nhưng tỉnh Thái Nguyên không ảnh hưởng, mặt hàng kinh doanh điện thoại di động không thuộc diện phải hỗ trợ của ảnh hưởng dịch bệnh covid – 19, cơ sở vẫn được kinh doanh buôn bán bình thường không bị hạn chế hoặc đóng cửa, còn về doanh thu địa phương không nắm được. Như vậy phải xác định việc kinh doanh của chị Q vẫn được diễn ra bình thường, không bị đóng cửa vì dịch bệnh nên việc yêu cầu giảm tiền thuê nhà thì anh T có đồng ý hay không là quyền của anh T chứ không phụ thuộc vào lý do dịch bệnh. Do bị đơn không tuân thủ các điều khoản trong hợp đồng đã ký kết, không thực hiện trả tiền thuê nhà đến ngày anh Tường khởi kiện là 3 tháng không thanh toán tiền thuê nhà của năm 2021 nên nguyên đơn có quyền yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn là đúng theo quy định của pháp luật đồng thời buộc chị Q và anh T có nghĩa vụ thanh toán khoản tiền thuê nhà năm 2021, thời điểm vi phạm hợp đồng cụ thể: từ ngày 22/4/2021 đến thời điểm xét xử, ngày 29/9/2021 là 5 tháng 7 ngày:

17.000.000đ/tháng x 5 tháng + 7 ngày (17.000.000 : 30 ngày x 7 ngày) = 85.000.000 đ +3.966.600đ = **88.966.600đ** *(Bằng chữ: Tám mươi tám triệu chín trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm đồng)*.

Về tài sản tại nhà cho thuê, theo quy định tại Điều 4 của hợp đồng:

Bên A có quyền: ... *Có quyền đơn phương yêu cầu bên B chấm dứt hợp đồng trong trường hợp bên A có nhu cầu bán căn nhà ... mà không cần bồi thường bất cứ thiệt hai nào về doanh thu bán hàng cũng như chi phí đầu tư cửa hàng của bên B ...*

Đối với các tài sản bên B đã đầu tư tại cửa hàng theo biên bản thẩm định ngày 26/8/2021 vẫn thuộc quyền sở hữu của bên B, chị Q , anh T có nghĩa vụ tháo dỡ, di chuyển toàn bộ tài sản, trả lại mặt bằng nhà cho thuê ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các tài sản trước đó của căn nhà ghi nhận anh Tường không yêu cầu chị Quỳnh và anh T phải khắc phục tình trạng ban đầu (lắp lại cửa xếp sắt) trước khi cho thuê.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có thực hiện thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ cùng định giá tài sản. Các chi phí dùng vào việc thẩm định, định giá do nguyên đơn nộp tạm ứng theo quy định của pháp luật. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu các khoản chi phí trên và

có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn. Số tiền nguyên đơn tạm ứng chi phí là 2.000.000đ, nay buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn,

[5] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết 326/NQQH buộc chị Bùi Thị Phương Quỳnh phải chịu án phí DSST có giá ngạch. Trả lại anh Tường tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điều Điều 227; 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 127; 137; 492, 493,494,495,496,498, 499 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 118, 121, 131, điểm b khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014;

- Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn Tường đối với chị Bùi Thị Phương Quỳnh về yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà chưa thanh toán từ tháng 4/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm và yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn.

1.1. Buộc chị Bùi Thị P Quỳnh và người liên q (anh Nguyễn Văn Thành) có trách nhiệm liên đới thanh toán khoản tiền thuê nhà còn chưa thanh toán cho anh Trần Văn T , cụ thể: từ ngày 22/4/2021 đến ngày xét xử, ngày 29/9/2021, là 5 tháng 7 ngày: Tổng số tiền phải thanh toán là: **88.966.600đ** (đã làm tròn**)** (*Bằng chữ: Tám mươi tám triệu chín trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm đồng).*

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên, nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

1.2. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà đã ký kết giữa ông Lê Văn L và chị Bùi Thị Phương Q (Hợp đồng lập ngày 22/4/2020) tại địa chỉ nhà cho thuê: cửa hàng số 1, tầng 1, nhà số C31 khu đô thị An Bình, phường Đồng Tiến, thị xã Phổ Yên, Thái Nguyên. Nhà, đất theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số CX 635345, cấp ngày 25/8/2020 mang tên Trần Văn T và Thân Thị M .

2. Buộc chị Bùi Thị Phương Q và anh Nguyễn Văn T có trách nhiệm tháo dỡ, vận chuyển các tài sản thuộc quyền sở hữu của anh T và chị Q đầu tư kinh doanh điện thoại di động có tại cửa hàng số 1, tầng 1, nhà số C31 khu đô thị An Bình, phường Đồng Tiến, thị xã Phổ Yên, Thái Nguyên ra khỏi địa điểm thuê nhà, trả lại mặt bằng nhà thuê cho anh Trần Văn T . Các tài sản phải di dời khỏi cửa hàng chị Q thuê bao gồm:

- 02 tủ trưng bày (điện thoai di động) có kết cấu kính + gỗ công nghiệp + nhựa: 21,42m2.

- 02 bàn mặt kính: 06m x 2,1m = 12,6m2

- 02 bàn gỗ, nhựa công nghiệp: (1,1m x 0,6m)

- 02 cửa kính nhôm hệ: 1,6m x 2m

- 01 sàn nhựa:18,2m2

- 01 trần nhựa 18,2m2

- Hệ thống đèn chiếu sáng, đèn âm trần

- Hệ thống camera (có 4 mắt)

- Hệ thống biển quảng cáo (gồm biển điện tử, biển ma trận)

- 01 điều hòa Panasonic 1.200 PTU

- 01 bình nóng lạnh Rossi 20l

- Hệ thống cửa kính cường lực (2 cánh đẩy), dày 12mm, rộng 8,5m2

- 01 cửa cuốn.

Kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu chị Bùi Thị Phương Q và anh Nguyễn Văn T không tự nguyện tháo dỡ, di dời, vận chuyển trả lại mặt bằng nhà thuê thì anh Tường có quyền yêu cầu Thi hành án dân sự buộc di rời. Chi phí cho việc di dời chị Q và anh T phải chịu toàn bộ.

3. Ghi nhận việc anh Trần Văn T có trách nhiệm thanh toán khoản tiền đặt cọc 5.000.000đ cho chị Q tại mục 2.2 Điều 2 của Hợp đồng thuê nhà lập giữa ông Lê Văn L với chị Bùi Thị Phương Q lập ngày 22/4/2020. Chị Bùi Thị Phương Q được nhận lại khoản tiền đặt cọc thuê nhà do anh Trần Văn T hoàn trả 5.000.000đ *(Năm triệu đồng).*

4. Ghi nhận anh T không yêu cầu chị Q và anh T phải khắc phục tình trạng ban đầu (lắp lại cửa xếp sắt) trước khi cho thuê.

5. Về chi phí tố tụng thẩm định, định giá tài sản: Buộc chị Bùi Thị Phương Q phải chịu toàn bộ chi phí định giá, thẩm định tài sản, số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng). Anh Trần Văn T đã nộp tạm ứng 2.000.000đ (hai triệu), chị Bùi Thị Phương Quỳnh có trách nhiệm hoàn trả anh T 2.000.000đ (hai triệu đồng).

6. Về án phí: Chị Bùi Thị Phương Q phải chịu án phí tài sản có giá ngạch để sung quỹ Nhà nước 4.448.000đ (đã làm tròn) (*Bằng chữ: Bốn triệu bốn trăm bốn mươi tám ngàn đồng)*.

Trả lại anh Trần Văn T tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 1.575.000đ *(Một triệu năm trăm bẩy mươi lăm ngàn đồng),* biên lai thu số 0005298 ngày 17/8/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phổ Yên.

7. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền. Báo cho biết đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Vắng mặt: chị Q , anh T , ông L , bà L , chị M . Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai, hợp lệ theo quy định pháp luật./.

Trường hợp bản án, quyết định 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 Điều 6,7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận
- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND thị xã Phổ Yên;
- Chi cục THADS thị xã Phổ Yên;
- UBND phường Đồng Tiến (nơi có tài sản cho thuê);
- UBND xã Nam Tiến (nơi cư trú của đương sự);
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Thu Hà