TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ V** **TỈNH P**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **51**/2023/DS-ST
Ngày 27 tháng 11 năm 2023
"V/v: Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ V, TỈNH P

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

+ *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Anh Tuấn

+ *Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Đỗ Thị Vân Anh và ông Vũ Hùng Tuấn.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Hoàng Hà, Cán bộ, Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh P.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố V, tỉnh P****, tham gia phiên tòa:* Bà Quách Thị Như Hoa - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27/11/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố V, tỉnh P, xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 89/2023/TLST-DS ngày 10/5/2023; về việc: "Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà"; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 106/2023/QĐXX-DS ngày 04/9/2023 và các Quyết định hoãn phiên tòa ngày 29/9/2023, ngày 27/10/2023, giữa:

1. <u>Nguyên đơn</u>: - Anh **Nguyễn Khắc L**, sinh năm 1975;
- Chị **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1977;

Nơi ĐKHKTT: Khu 8, phường Vân Phú, TP.V, tỉnh P;

Chỗ ở hiện nay: Khu 3, phường Vân Phú, TP.V, tỉnh P.

(Anh L và chị L là vợ chồng; Chị L ủy quyền cho anh L, theo văn bản ủy quyền ngày 04/10/2023).

2. <u>Bị đơn</u>: Anh **Vương Đức H**, sinh năm 1979;

Nơi ĐKHKTT: xã Hoàng Cương, huyện Thanh Ba, tỉnh P;

Chỗ ở hiện nay: Xóm Cầu Vượt, khu 4B, xã Thụy Vân, **Nguyễn Văn Thạch**, tỉnh P.

3. <u>Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan</u>: **UBND xã TV**, TP.V, tỉnh P; Địa chỉ: xã Thụy Vân, TP.V, tỉnh P;

- *Đại diện theo ủy quyền*: Ông **Nguyễn Văn Th**, sinh năm: 1987; chức vụ: Công chức Địa chính, xây dựng xã Thụy Vân, TP.V, tỉnh P; (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/9/2023).

(Anh L có mặt; Anh H, ông Th vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn là anh Nguyễn Khắc L trình bày như sau:

Anh Nguyễn Khắc L và chị Nguyễn Thị L là vợ chồng. Ngày 23/8/2003 vợ chồng anh L, chị L mua của ông Tạ Anh Tuấn 01 thửa đất có diện tích khoảng gần 350m^2, ở tại khu 4B, xóm Nội, Cầu Vượt, xã Thụy Vân, TP.V, tỉnh P. Nguồn gốc đất do ông Tuấn khai hoang từ trước năm 1990. Thửa đất này chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận.

Ngày 12/12/2020, anh Nguyễn Khắc L và anh Vương Đức H ký kết với nhau hợp đồng thuê nhà. Nội dung hợp đồng thể hiện: Anh L cho anh H thuê tài sản là 02 gian xây 1 tầng, (01 gian mái Tôn lạnh và 01 gian mái Pro), trên diện tích đất khoảng 180m^2, ở tại đội 4, xóm Nội, xã Thụy Vân, thành phố V, tỉnh P; Mục đích để anh H kinh doanh bán hàng ăn; thời hạn thuê lâu dài; giá 2.500.000 đồng/1 tháng, kể từ khi ký hợp đồng, trả trước 03 tháng một lần và trả vào ngày 12 tháng đầu. Trong quá trình thuê nhà anh H không được tự ý phá dỡ hoặc xây mới, anh H phải có trách nhiệm thanh toán đúng hạn, nếu anh H không thực hiện đúng theo hợp đồng thì anh L có quyền chấm dứt hợp đồng, thu hồi lại tài sản. Trong thời gian thuê nếu nhà nước có dự án lấy đến tài sản thì anh H phải trả lại cho anh L để anh L bàn giao tài sản cho nhà nước. Sau khi ký kết xong, anh H sử dụng đúng mục đích như cam kết, nhưng anh H không thực hiện nghĩa vụ là trả tiền thuê nhà cho anh L, anh H đã trả được số tiền thuê nhà là: 15.000.000 đồng. Sau nhiều lần anh L đòi tiền, thì đến ngày 02/12/2022, anh H viết giấy xin khất nợ và xác định còn nợ anh L số tiền thuê nhà là: 53.400.000 đồng, anh H hẹn đến ngày 12/12/2022 sẽ trả đủ số tiền cho anh L. Nhưng sau đó anh H không thực hiện đúng như cam kết, mặc dù anh L đã đòi nhiều lần nhưng anh H cố tình trốn tránh và gây khó khăn cho anh L. Nay anh L khởi kiện đề nghị Tòa án yêu cầu anh H phải trả số tiền thuê nhà tính đến tháng 11/2023 số tiền là: 72.500.000 đồng (làm tròn); đồng thời, yêu cầu anh H phải trả lại tài sản là nhà cho anh L. Bởi vì, anh H không thực hiện đúng cam kết, vi phạm nội dung hợp đồng đã ký kết. Ngoài ra, anh L còn yêu cầu anh H phải có trách nhiệm tự tháo dỡ 01 gian nhà diện tích khoảng 33,1m^2 mái lợp tô thường trên hệ sà gồ thép, do anh H tự xây trên diện tích đất của gia đình anh H, vì anh H xây dựng trái phép, vi phạm vào nội dung của hợp đồng đã ký kết giữa anh L và anh H ngày 12/12/2020.

**** Bị đơn:***

Phía bị đơn là anh Vương Đức H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng, nên không có lời khai, quan điểm của anh Vương Đức H.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan***:

Ông Nguyễn Văn Th là đại diện theo ủy quyền cho UBND xã TV, thành phố V, tỉnh P trình bày: Nguồn gốc thửa đất tranh chấp giữa anh Nguyễn Khắc L và anh Vương Đức H ở đội 4, xóm Nội, cầu Vượt, xã Thụy Vân, thành phố V là do người dân khai hoang, canh tác, sử dụng. Theo bản đồ năm 1996 thửa đất này thuộc đất rừng, nhưng hiện nay thuộc đất cho thuê nhà ở kết hợp kinh doanh, sản xuất. Thửa đất này chưa được Nhà cước cấp giấy chứng nhận và Nhà nước không thu thuế sử dụng đất hàng năm. Theo Thông báo số: 1659 ngày 16/9/2021, của UBND thành phố V, tỉnh P thì chủ sử dụng đất này hiện nay là anh Nguyễn Khắc L. Theo quy

hoạch của Nhà nước thì thửa đất này nằm trong quy hoạch dự án khu đô thị sinh thái và thể thao Việt Trì, hộ anh L đã được kiểm kê tài sản để hỗ trợ, bồi thường. Nhưng hiện nay dự án này không được thực hiện nên chủ sử dụng đất vẫn được quyền khai thác, sử dụng bình thường.

Vì lý do công việc, ông Thạc xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án.

* Ông Tạ Anh Tuấn, có địa chỉ tại khu 3, Phú Thịnh, xã Thụy Vân, thành phố V, là người bán thửa đất cho gia đình anh L trình bày như sau: Ông Tạ Anh Tuấn và anh Nguyễn Khắc L có mối quan hệ anh em, anh L gọi ông Tuấn là chú. Vào khoảng năm 1990 (Thời gian cụ thể không nhớ) ông Tuấn đã khai hoang được thửa đất trước kia gọi là đồi cây Găng giáp đất của phường Vân Phú, nay thuộc xóm Nội, xã Thụy Vân, thành phố V, tỉnh P để canh tác. Tại thời điểm đó đây là khu đất hoang vắng, không ai trông coi, quản lý, sử dụng và được người dân tự đến khai hoang, canh tác. Trong quá trình canh tác trồng Sắn ông Tuấn đã khai hoang thửa được đất này có diện tích vào khoảng 350m^2, nhưng sau đó việc canh tác không đạt năng suất nên vào ngày 23/8/2003, ông Tuấn đã cho anh Nguyễn Khắc L toàn bộ thửa đất này để anh L tiếp tục canh tác, vì là anh em trong gia đình nên ông Tuấn không yêu cầu anh L phải thanh toán giá trị đất, sau đó ông Tuấn có viết giấy cho anh L thửa đất này. Vì là đất chưa được cấp giấy chứng nhận và do người dân tự khai hoang mà có nên khi tặng cho không làm thủ tục gì công chứng, chứng thực gì. Trong quá trình ông Tuấn canh tác ông Tuấn không phải đóng tiền sử dụng đất đối với nhà nước, vì UBND xã TV không yêu cầu ông Tuấn phải đóng tiền sử dụng đất. Nay ông Tuấn xác nhận là ông Tuấn đã tự nguyện cho anh L toàn bộ thửa đất này để anh L sử dụng, canh tác, ông không có ý kiến gì.

**** Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:***

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự; nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; còn bị đơn không thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào: Điều 116, 117, 119, 472, 473, 474, 479, 480, 481, 482, 357, 468 của Bộ luật Dân sự; Khoản 2, 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điểm b khoản 2 Điều 227; Khoản 3 Điều 228; Điều 157; Điều 158; Điều 164 Điều 165; của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1, 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

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

- Buộc anh Vương Đức H phải trả lại cho vợ chồng anh Nguyễn Khắc L, chị Nguyễn Thị L tài sản là nhà ở 02 gian xây 1 tầng, (01 gian mái Tôn lạnh và 01 gian mái Pro), trên diện tích đất khoảng 180m^2, ở tại Đội 4, xóm Nội, xã Thụy Vân, thành phố V, tỉnh P.

- Buộc Vương Đức H phải có trách nhiệm thảo dỡ 01 gian nhà kho, diện tích 33,1m^2; mái lợp tôn thường trên hệ sã gồ thép, để trả lại hiện trạng đất cho vợ chồng anh Nguyễn Khắc L, chị Nguyễn Thị L.

- Buộc Vương Đức H phải thanh toán cho vợ chồng anh Nguyễn Khắc L, chị Nguyễn Thị L tiền thuê nhà tính đến 27/11/2023 (làm tròn là 35 tháng) số tiền là: 72.500.000 đồng.

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật anh H không trả mà anh L có đơn đề nghị thi hành án thì anh H phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 375, 468 của Bộ luật Dân sự.

* Về án phí và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

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]. Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản và kiện đòi tài sản; Nguyên đơn, bị đơn đều có hộ khẩu tại thành phố V, tỉnh P. Căn cứ vào Khoản 2, 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh P.

- Về sự vắng mặt của bị đơn là anh Vương Đức H; xét thấy, anh H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng tại phiên tòa vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng và cũng không có người đại diện tham gia phiên tòa; Căn cứ Điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh H là phù hợp.

- Về sự văng mặt của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Th là đại diện theo ủy quyền cho UBND xã TV, thành phố V vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt; Căn cứ vào khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tòa án tiến hành xét xử vụ án là phù hợp.

- Đây là vụ án mà Viện kiểm sát nhân dân thành phố V, tỉnh P tham gia phiên tòa, theo quy định tại Điều 21 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu có lưu trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX xác định như sau:

Xét, hợp đồng ký kết giữa anh Nguyễn Khắc L và anh Vương Đức H ngày 12/12/2020 là giao dịch dân sự, cụ thể là Hợp đồng thuê tài sản theo quy định tại Điều 472 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, kể từ khi các bên ký kết xong hợp đồng làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Về phía anh L là người cho thuê đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của mình là đã giao toàn bộ tài sản cho anh H thuê và đã đòi tiền cho thuê còn nợ đối với anh H. Còn đối với anh H thì trong thời gian sử dụng tài sản thuê của anh L, anh H không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình là trả đủ tiền thuê nhà cho anh L, anh H mới trả được số tiền là: 15.000.000 đồng. Sau nhiều lần anh L đòi tiền, thì đến ngày 02/12/2022, anh H viết giấy xin khất nợ và xác định còn nợ anh L số tiền thuê nhà là: 53.400.000 đồng, anh H hẹn đến ngày 12/12/2022 sẽ trả đủ số tiền cho anh L. Nhưng sau đó anh H không thực hiện đúng như cam kết, vi phạm nghĩa vụ của

mình. Như vậy, anh H không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình, do vậy việc anh L khởi kiện đề nghị Tòa án yêu cầu anh H phải trả số tiền thuê nhà tính đến hết tháng 11/2023 số tiền là: 72.500.000 đồng và yêu cầu anh H phải trả lại tài sản vì anh H vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng thuê tài sản là hoàn toàn có căn cứ. Do vậy, cần chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn và buộc anh H phải trả cho anh L tiền thuê nhà còn thiếu tính đến tháng 11/2023, là 35 tháng với số tiền là 72.500.000 đồng và cần yêu cầu anh H phải trả lại tài sản thuê cho Lập là phù hợp với khoản 4 Điều 482 của Bộ luật Dân sự.

- Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/8/2023, ngoài tài sản là nhà mà anh L cho anh H thuê thì trên đất còn có tài sản là 01 gian nhà kho, diện tích 33,1m^2; mái lợp tôn thường trên hệ sã gồ thép. Tuy anh H không có mặt tại tòa án, nhưng tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/8/2023, anh H có tham gia và anh H cũng xác định gian nhà kho này là do anh tự xây dựng thêm vào năm 2021. Phía anh L cho rằng trước khi xây anh H không thông báo gì cho anh L biết, như vậy anh H vi phạm cam kết theo nội dung hợp đồng đã ký kết. Nay anh L yêu cầu anh H phải có trách nhiệm tự tháo dỡ để trả lại hiện trạng đất là có căn cứ và phù hợp với Điều 480 của Bộ luật Dân sự.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí theo giá ngạch. Nguyên đơn được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp, là phù hợp.

[4]. Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng hết 7.200.000 đồng. Anh L đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, nhưng do anh L đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên cần buộc anh H phải hoàn trả lại cho anh L số tiền 7.200.000 đồng, là phù hợp.

Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào:

- Các Điều 116, 117, 119, 472, 473, 474, 479, 480, 481, 482, 357, 468 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Khoản 2, 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điểm b khoản 2 Điều 227; Khoản 3 Điều 228; Điều 157; Điều 158; Điều 164 Điều 165; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 1, 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[2]. Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc anh Vương Đức H phải trả lại cho vợ chồng anh Nguyễn Khắc L, chị Nguyễn Thị L tài sản là nhà ở 02 gian xây 1 tầng, (01 gian mái Tôn lạnh và 01 gian mái Pro), trên diện tích đất khoảng 180m^2, ở tại Đội 4, xóm Nội, xã Thụy Vân, thành phố V, tỉnh P.

- Buộc Vương Đức H phải có trách nhiệm thảo dỡ 01 gian nhà kho, diện tích 33,1m^2; mái lợp tôn thường trên hệ sã gồ thép, để trả lại hiện trạng đất cho vợ chồng anh Nguyễn Khắc L, chị Nguyễn Thị L.

(Theo sơ đồ hiện trạng do Công ty TNHH Khảo sát TVT tỉnh P lập ngày 17/8/2023 kèm theo).

- Buộc Vương Đức H phải thanh toán cho vợ chồng anh Nguyễn Khắc L, chị Nguyễn Thị L tiền thuê nhà tính đến 27/11/2023 (làm tròn là 35 tháng) số tiền là: 72.500.000 đồng.

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật anh Vương Đức H không trả mà anh Nguyễn Khắc L có đơn đề nghị thi hành án thì anh H phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự.

[3]. Về án phí:

- Buộc anh Vương Đức H phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng),* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc anh Vương Đức H phải chịu 3.625.000 đồng *(Ba triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng),* tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Trả lại cho anh Nguyễn Khắc L số tiền đã nộp tạm ứng án phí là: 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng),* theo Biên lai thu tiền số 0000287 ngày 08/5/2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh P.

[4]. Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng hết 7.200.000 đồng. Buộc anh Vương Đức H phải hoàn trả lại cho anh Nguyễn Khắc L số tiền 7.200.000 đồng *(Bảy triệu hai trăm nghìn đồng)*, tiền chi phí tố tụng.

[5]. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án (hoặc bản án này được niêm yết theo quy định của pháp luật).

[6]. *"Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyên thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6,7, 7a 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".*

Nơi nhận
- VKSND TP, tỉnh P;
- Chi cục THADS TP.V;
- Các đương sự;
- Lưu HA, AV .

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Anh Tuấn