TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 151/2022/DS-ST
Ngày 29 – 6 – 2022
"V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà và bồi thường thiệt hại về tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Phạm Kim Cương
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hoàng Kha;
Bà Nguyên Thị Ngọc Điệp

- Thư ký phiên toà: Bà Tô Huyền Trang- là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Bích Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 494/2020/TLST-DS ngày 19 tháng 11 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà và bồi thường thiệt hại về tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 147/2022/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên TP.

Địa chỉ: Số 199, đường P, phường 15, Quận BT, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Lưu Hy V - chức danh: Giám đốc.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1986 Địa chỉ: Ấp H, xã B, huyện T, tỉnh Tiền Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 04/01/2022 - có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Lưu Thị Huế H, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ*:* Số 158F, đường T, khóm 1, phường 8, thành phố M, tỉnh Cà Mau.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Hoàng B, sinh năm 1959

Địa chỉ: Số 07, đường H, khóm 6, phường 6, thành phố M (theo văn bản ủy quyền ngày 31/12/2020 - vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 16/11/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Văn Mẫm trình bày*:

Vào ngày 18/8/2018 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên chuyển phát nhanh TP (gọi tắt Công ty TP) có ký kết hợp đồng thuê mặt bằng với bà Lưu Thị Huế H, hợp đồng số 658/2018/HĐTMB. Ngày 15/01/2019 Công ty TP

và bà H tiếp tục ký phụ lục hợp đồng số PLCN 658/2018/HĐTMB nội dung thể hiện thay đổi bên thuê là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên chuyển phát nhanh TP – chi nhánh Mỹ Tho. Nội dung hợp đồng 658/2018/HĐTMB thể hiện: Công ty TP thuê căn nhà nằm trên thửa đất số 56, tờ bản đồ số 44 căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 467387 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 21/5/2010 đứng tên bà Lưu Thị Huế H. Mục đích thuê là làm mặt bằng kinh doanh, thời hạn thuê là 24 tháng từ ngày 23/8/2018 đến ngày 22/8/2020. Giá thuê 11.000.000 đồng/tháng. Giá thuê cố định không đổi trong 02 năm đầu. Chu kỳ thanh toán 06 tháng/lần, và thỏa thuận Công ty TP sẽ thực hiện đặt cọc cho bà H 33.000.000 đồng, khi nào kết thúc hợp đồng bên thuê sẽ nhận lại tiền cọc. Đến khi gần hết hạn hợp đồng thuê nhà nói trên, giữa Công ty TP và bà H có thỏa thuận miệng gia hạn thuê đến ngày 06/9/2020 (dương lịch) với giá thuê 6.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 28/8/2020 bà H đột nhiên buộc Công ty TP phải hoàn trả mặt bằng, Công ty phải di dời trong đêm, sau đó bà H khóa cửa không cho Công ty TP di dời tài sản khỏi nhà thuê, Công ty TP nhiều lần liên hệ nhưng bà H lẫn tránh.

Vì vậy, tại đơn khởi kiện Công ty TP yêu cầu bà Lưu Thị Huế H hoàn trả số tiền 27.000.000 đồng sau khi cấn trừ 6.000.000 đồng tiền thuê nhà đến ngày 06/9/2022 và trả lại các tài sản gồm 04 bảng hiệu trị giá 6.000.000 đồng, 01 cây quạt công nghiệp trị giá 2.000.000 đồng; 01 cây quạt treo tường trị giá 500.000 đồng.

Tại phiên tòa đại diện Công ty TP thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 02/02/2021 nên nay nguyên đơn yêu cầu bà H trả lại 21.500.000 đồng (sau khi đối trừ số tiền mà nguyên đơn tự nguyện bồi thường hư hỏng đối với 01 bộ đèn, 01 cái tủ nhôm và thanh toán tiền điện nước phát sinh với tổng số tiền 5.500.000 đồng) và yêu cầu bà H trả cho Công ty TP 05 bảng hiệu, 01 cây quạt công nghiệp, không yêu cầu bà H trả 01cây quạt treo tường.

- Bị đơn bà Lưu Thị Huế H trình bày tại biên bản ghi ý kiến ngày 07/12/2020 và bản tự khai ngày 07/12/2020:

Vào ngày 18/8/2018 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên chuyển phát nhanh Thuận Phong (gọi tắt Công ty TP) và bà có ký kết hợp đồng thuê mặt bằng, hợp đồng số 658/2018/HĐTMB. Nội dung hợp đồng là Công ty TP thuê căn nhà nằm trên thửa đất số 56, tờ bản đồ số 44 căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 467387 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 21/5/2010 do bà đứng tên. Giá thuê, thời hạn thuê đúng như đại diện nguyên đơn trình bày. Hiện bà cũng đồng ý hoàn trả lại cho Công ty TP 27.000.000 đồng tiền đặt cọc sau khi cấn trừ 6000.000 đồng tiền thuê nhà đến ngày 06/9/2020 và những tài sản của Công ty TP mà bà đang quản lý là 03 bảng hiệu có chữ, 02 bảng mica màu trắng, 01 cây quạt công nghiệp. Bà không có quản lý 01 cây quạt treo tường theo yêu cầu của nguyên đơn.

Đồng thời, ngày 09/12/2020 bà có đơn yêu cầu phản tố buộc Công ty TP có trách nhiệm bồi thường đối với các tài sản trong nhà do quá trình thuê nhà Công ty TP đã làm hư hỏng nhà của bà gồm các hạng mục như sau: Tự ý đục tường, khoét tường, hư kính cường lực, như hại nhà tắm, bàn cầu, hư gạch, bóng đèn, hư cửa sổ, còn nợ

tiền điện, tiền nước. Tổng số tiền buộc Công ty TP phải bồi thường cho bà là 45.000.000 đồng.

- Tại phiên tòa:

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng: Điều 147, 227 Bộ luật tố tụng dân sự, các Điều 472, 473, 481, 482 Bộ luật dân sự; Điều 26 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn hoàn trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên chuyển phát nhanh TP số tiền 27.000.000 đồng và 05 bảng hiệu mica, 01 cây quạt công nghiệp. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bồi thường thiệt hại về tài sản và tiền điện nước cho bị đơn số tiền 5.500.000 đồng. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại số tiền 45.000.000 đồng.

Án phí nguyên đơn, bị đơn phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Lưu Thị Huế H và đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phan Hoàng Bi đã được Tòa án tống đạt hợp lệ giấy triệu tập xét xử lần thứ hai để tham gia phiên tòa xét xử vụ án nhưng bà H, ông Bi vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà H, ông Bi theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên và bị đơn đặt ra được xác định là tranh chấp hợp đồng thuê nhà và bồi thường thiệt hại về tài sản.Xét hợp đồng thuê mặt bằng số 658/2018/HĐTMB, ký ngày 18/8/2018 và phụ lục hợp đồng số PLCN 658/2018/HĐTMB, ngày 15/01/2019 giữa Công ty TP và bà Lưu Thị Huế H được ký kết trên tinh thần tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật. Hợp đồng thuê mặt bằng giữa các bên đã thực hiện xong vào ngày 22/8/2020. Quá trình thực hiện hợp đồng các bên có thỏa thuận kéo dài thêm thời gian thuê nhà đến ngày 06/9/2020, nhưng đến ngày 28/8/2020 bà H đã yêu cầu Công ty TP trả mặt bằng ngay nên số tiền đã đặt cọc để thực hiện hợp đồng là 33.000.000 đồng bà H chưa hoàn lại cho Công ty TP. Nay Công ty TP buộc bà H trả lại số tiền 27.000.000 đồng sau khi đối trừ số tiền thuê nhà còn nợ lại 6.000.000 đồng.

Xét thấy, hợp đồng thuê mặt bằng được nguyên đơn bị đơn thừa nhận. Tại Điều 3 và Điều 6 của hợp đồng có thể hiện bên B là Công ty TP sẽ thực hiện đặt cọc 33.000.000 đồng cho bên A (bà H), khi hết hạn hợp đồng thì bên B được nhận lại tiền đặt cọc. Tại biên bản ghi ý kiến ngày 07/12/2020 bà H cũng thừa nhận hợp đồng đã kết thúc, bà H đồng ý trả lại tiền đặt cọc đã nhận từ Công ty TP sau khi đối trừ tiền thuê nhà còn nợ 6.000.000 đồng. Đồng thời, tại phiên tòa nguyên đơn cũng tự nguyện đối trừ số tiền 5.500.000 đồng do quá trình sử dụng nhà thực tế có làm hư hỏng 01 bộ đèn và 01 tủ nhôm, nợ tiền điện nước trong thời gian gia hạn thuê. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại số tiền 21.500.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với tài sản của Công ty TP yêu cầu bà H trả lại, căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 02/02/2021 (BL 109- 110), và biên bản ghi ý kiến bị đơn bà H xác định hiện bà H đang quản lý các tài sản gồm 03 bảng hiệu có chữ, 02 bảng mica màu trắng, 01 cây quạt công nghiệp và đồng ý trả lại các tài sản trên cho nguyên đơn. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn cũng thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu buộc bà H trả 01 cây quạt treo tường, chỉ yêu cầu trả 05 bảng hiệu mica và 01 cây quạt công nghiệp. Xét thấy, thực tế khi trả lại mặt bằng cho phía bà H, Công ty TP chưa di dời hết các tài sản vật dụng trong nhà, và hiện các tài sản trên bà H thừa nhận đang quản lý và đồng ý trả. Cho nên, yêu cầu của Công ty TP buộc bà H trả lại các tài sản gồm 05 bảng hiệu mica và 01 cây quạt công nghiệp màu đen là có cơ sở chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn buộc Công ty TP bồi thường thiệt hại tài sản bị hư hỏng gồm vách tường, tủ nhôm, đèn chùm, gạch lót nền và tiền điện, nước với tổng số tiền 45.000.000 đồng. Tại phiên tòa bị đơn và đại diện hợp pháp của bị đơn vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Nên căn cứ Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ không xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, 217, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 472, 473, 474, 481, 482 của Bộ luật dân sự; Điều 26 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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Lưu Thị Huế H hoàn trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên TP số tiền 21.500.000đ (*Hai mươi mốt triệu năm trăm nghìn đồng*) và các tài sản gồm: 01 bảng hiệu có dòng chữ "Công ty J&T Express", 01 bảng hiệu mica có chữ "J &T Express", 01 bảng mica có dòng chữ "danh mục hàng cấm gửi, hàng nguy hiểm" 02 bảng mica màu trắng, 01 cây quạt công nghiệp màu đen.

Kể từ ngày Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên TP có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà H không thi hành xong khoản tiền trên, thì còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Lưu Thị Huế H về việc yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên TP bồi thường thiệt hại số tiền 45.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lưu Thị Huế H phải chịu 1.075.000đ (Chưa nộp). Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên TP không phải chịu án phí, ngày 18/11/2020 Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên TP đã dự nộp số

tiền tạm ứng án phí là 887.000 đồng theo biên lai thu số 0000235 được hoàn lại toàn bộ khi án có hiệu lực pháp luật.

Số tiền tạm ứng án phí 1.125.000 đồng bà Lưu Thị Huế H đã nộp theo biên lai 0000347 ngày 11/12/2020 được chuyển thu ngân sách nhà nước.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THA DS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Đã ký)

Phạm Kim Cương