

Bản án số: 131/2020/DS-ST
Ngày: 10 – 11 – 2020
“tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TP VINH LONG - TỈNH VINH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Cù Quý Nữ**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Nguyễn Mộng Cầm**

2. Ông **Nguyễn Tấn Tài**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thị Thùy Nương** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vinh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vinh Long tham gia phiên tòa: Bà **Phạm Thủy Tiên** – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vinh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 33/2020/TLST- DS ngày 17 tháng 02 năm 2020 về “tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 157/2020/QĐXX-ST ngày 21 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Việt Kh**, sinh năm 1972

Địa chỉ: Số A, đường B, Phường C, thành phố V, tỉnh Vinh Long.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Hữu Th**, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số D ấp H, xã Th, huyện L, tỉnh Vinh Long.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà **Nguyễn Thị Ngọc H**, sinh năm 1973

Địa chỉ: Số D ấp H, xã Th, huyện L, tỉnh Vinh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/9/2019 và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Kh trình bày:

Ngày 01/9/2019 ông có cho ông Nguyễn Hữu Th thuê căn nhà cấp 3 do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất 626, tờ bản đồ 11, tọa lạc số 20A, đường Phó Cơ Điều, Phường 8, thành phố Vinh Long, các bên có lập hợp

đồng, thời hạn thuê 02 năm (từ ngày 01/9/2019 đến ngày 01/9/2021), giá thuê mỗi tháng 5.000.000đ. Ông Th đã giao tiền đặt cọc 10.000.000đ, ngày 01 đến 05 dương lịch hàng tháng sẽ phải đóng tiền, đồng thời các bên đã thỏa thuận trường hợp cho người thứ 3 thuê lại thì phải được sự đồng ý của chủ nhà. Nhưng sau khi thuê thì ông Th không trả tiền thuê đúng hạn, ông Th cho bà H thuê lại, đồng thời ông Th đã tự tháo dỡ bảng hiệu âm tường của ông nên ông không đồng ý cho ông Th tiếp tục thuê. Ông khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê giữa ông và ông Th, yêu cầu ông Th trả đủ tiền thuê nhà từ tháng 9/2019 đến tháng 5/2020, yêu cầu ông Th lắp đặt lại bảng hiệu âm tường của ông đồng thời tháo dỡ toàn bộ bảng hiệu của anh Th và lắp trả lại toàn bộ bảng hiệu của ông, yêu cầu bà H trả lại nhà cho ông.

Theo đơn phản tố yêu cầu bồi thường khi chấm dứt hợp đồng trước hạn và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, bị đơn ông Th trình bày: ông và ông Kh có thỏa thuận thuê nhà để ông kinh doanh, tuy nhiên khi dọn đến chưa bao lâu thì các bên xảy ra tranh chấp, ông Kh không cho thuê tiếp và kiện đến Ủy ban phường và Tòa án giải quyết, việc ông Kh xác định nguyên nhân phát sinh tranh chấp là không đúng. Do ông Kh đơn phương chấm dứt hợp đồng nên buộc ông Kh phải trả tiền di dời đồ của ông là 12.000.000đ, buộc ông Kh trả tiền tổn thất thu nhập không buôn bán được trong 04 tháng từ tháng 02/2020, mỗi tháng tính bình quân 10.000.000đ, bốn tháng là 40.000.000đ, buộc ông Kh trả tiền cọc và bồi thường tiền cọc tổng cộng là 30.000.000đ.

Theo biên bản hòa giải ngày 05/3/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H: có ý kiến thống nhất như ý kiến của ông Th, bà không có yêu cầu độc lập.

Tại phiên tòa, ông Kh yêu cầu ông Th trả 08 tháng tiền thuê nhà bằng 40.000.000đ, yêu cầu ông Th chịu ½ chi phí làm lại bảng hiệu bằng 1.250.000đ, ông đồng ý trả lại ông Th 10.000.000đ tiền đặt cọc, hỗ trợ di dời tài sản cho ông Th 2.000.000đ. Ông Th giữ yêu cầu phản tố, yêu cầu ông Kh bồi thường chi phí di dời tài sản 02 chuyên (từ chỗ thuê cũ đến chỗ ông Kh cho thuê, từ chỗ ông Kh cho thuê đến nơi thuê mới) bằng 12.000.000đ, bồi thường mất thu nhập thời gian không kinh doanh được 04 tháng là 40.000.000đ, bồi thường tiền cọc bằng 20.000.000đ và trả lại ông tiền cọc 10.000.000đ, ông đồng ý bồi thường chi phí bảng hiệu bằng 1.250.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật.

Về ý kiến giải quyết vụ án, áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 165 BLTTDS 2015; Điều 472, 473, 474, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482 BLDS năm 2015; Điều 119, 120, 121, 122 Luật nhà ở năm 2014, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án

phí và lệ phí Tòa án: chấp nhận yêu cầu một phần khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự: ông Kh hỗ trợ chi phí di dời tài sản cho ông Th là 2.000.000đ, ông Kh trả lại tiền đặt cọc bằng 10.000.000đ cho ông Th, ông Th đồng ý bồi thường chi phí bằng hiệu bằng 1.250.000đ cho ông Kh. Buộc ông Th phải trả tiền thuê nhà cho ông Kh bằng 40.000.000đ. Không chấp nhận yêu cầu tiền mất thu nhập, tiền đền cọc của ông Th đối với ông Kh. Án phí các đương sự chịu theo quy định 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: nguyên đơn khởi kiện bị đơn tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, bị đơn có nơi cư trú thuộc địa bàn thành phố Vĩnh Long nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long theo quy định tại các Điều 26,35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (BLTTDS 2015).

[2] Về điều luật áp dụng: nguyên đơn và bị đơn tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản được xác lập ngày 01/9/2019 do đó áp dụng các quy định của BLDS 2015, Luật kinh doanh bất động sản 2014 và các văn bản pháp luật khác có liên quan để giải quyết.

[3] Về nội dung: ông Kh có cho ông Th thuê tài sản tại thửa 626 tờ bản đồ 11 tọa lạc 20A, Phó Cơ Điều, Phường 8, thành phố Vĩnh Long, đây là sự việc thực tế có xảy ra được các bên thừa hợp, hợp đồng thuê giữa các bên là hợp pháp. Thực hiện hợp đồng ông Th đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê theo hợp đồng, ông Kh vi phạm nghĩa vụ tạo điều kiện ổn định kinh doanh đối với người thuê tài sản, các bên đều có một phần lỗi. Hiện nay các bên đã chấm dứt hợp đồng, giao nhận tài sản xong, do đó yêu cầu chấm dứt hợp đồng của ông Kh là có cơ sở phù hợp theo quy định tại Điều 30 Luật kinh doanh bất động sản, Điều 428 BLDS năm 2015. Buộc ông Th phải trả tiền thuê nhà 08 tháng bằng 40 triệu đồng cho ông Kh là phù hợp theo quy định tại Điều 481 BLDS năm 2015.

Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Kh và ông Th: Ông Th có nghĩa vụ bồi thường chi phí bằng hiệu cho ông Kh bằng 1.250.000đ, ông Kh có nghĩa vụ hỗ trợ chi phí di dời cho ông Th bằng 2.000.000đ.

[4] Xét yêu cầu phản tố của ông Th: Đối với số tiền di dời và mất thu nhập kinh doanh, tại phiên tòa ông Th chưa chứng minh được chi phí di dời tài sản với số tiền 12.000.000đ cũng như chi phí mất thu nhập 4 tháng là 40.000.000đ, bởi chi phí di dời là ông Th tính cho hai lần di dời mà không có giấy tờ gì chứng minh và trong thời gian thuê tài sản thì ông Th cũng đã xác định ông Kh cũng không có hành động gây cản trở gì đối với việc kinh doanh của ông Th.

Đối với yêu cầu bồi thường tiền cọc: do hai bên có kí kết hợp đồng thuê và nội dung hợp đồng không có nêu về việc phạt cọc nên yêu cầu của ông Th là không có cơ sở.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: ông Th phải chịu án phí 5%/số tiền buộc trả và yêu cầu không được chấp nhận (40.000.000đ tiền thuê + 10.000.000đ tiền di dời không được chấp nhận + 40.000.000đ tiền mất thu nhập kinh doanh + 20.000.000đ tiền bồi thường cọc + 1.250.000đ chi phí bảng hiệu) làm tròn 5.562.000đ, ông Kh phải chịu án phí tự nguyện bồi thường cho ông Th (1.250.000đ tiền bảng hiệu + 2.000.000đ tiền hỗ trợ di dời) là 300.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng 428,481 BLDS năm 2015; Điều 30 Luật kinh doanh bất động sản 2014; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Việt Kh.

Buộc ông Nguyễn Hữu Th trả tiền thuê nhà cho ông Trần Việt Kh 40.000.000đ (*bốn mươi triệu đồng*).

Buộc ông Trần Việt Kh có nghĩa vụ trả ông Nguyễn Hữu Th tiền cọc 10.000.000đ (*mười triệu đồng*).

Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Kh và ông Th: Ông Th có nghĩa vụ bồi thường chi phí bảng hiệu cho ông Kh bằng 1.250.000đ (*một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng*), ông Kh có nghĩa vụ hỗ trợ chi phí di dời cho ông Th bằng 2.000.000đ (*hai triệu đồng*).

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Hữu Th: Không chấp nhận yêu cầu tiền di dời 10.000.000đ, tiền mất thu nhập kinh doanh 40.000.000đ, tiền đền cọc 20.000.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền trên thì phải chịu trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 468 BLDS 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Th phải chịu án phí sơ thẩm là 5.562.000đ (*năm triệu năm trăm sáu mươi hai ngàn đồng*), khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 2.050.000đ theo lai thu số 0005719 ngày 28/9/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự Tp Vĩnh Long. Ông Th phải nộp tiếp 3.512.000đ (*ba triệu năm trăm mười hai ngàn đồng*).

Ông Kh phải chịu án phí 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 800.000đ theo lai thu số 0005192 ngày 05/02/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự Tp Vĩnh Long. Hoàn trả ông Kh 500.000đ (*năm trăm ngàn đồng*)

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 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 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.

Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để xin Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long: 01b;
- VKSND TP Vĩnh Long: 01b;
- CC THSDS TP Vĩnh Long: 01b;
- Đương sự: 03b;
- Lưu hồ sơ vụ án: 01b.

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

CÙ QUÝ NỮ