

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VIỆT YÊN
TỈNH BẮC GIANG**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 02 /2022/DS-ST

Ngày: 24 /01/2022

V/V: Tranh chấp HĐ thuê tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VIỆT YÊN TỈNH BẮC GIANG

Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Văn Vinh

Các hội thẩm nhân dân: 1- Ông Nguyễn Văn Chiến

2- Ông Hoàng Văn Tấn.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Duy Tuyên; Thư ký tòa án nhân dân huyện Việt Yên

Đại diện VKSND huyện Việt Yên tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Dương Quỳnh Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 01 năm 2022. Tại trụ sở toà án nhân dân huyện Việt Yên đã mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 52/2021/TLST - DS ngày 28 tháng 10 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2021/QĐXXST- HNGĐ ngày 20 tháng 12 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 01 /2021/QĐST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên Đơn: Chị Nguyễn Thị Q. sinh năm 1968 có đơn xin vắng mặt

HKTT: gác 227/28, tổ 5, phường T, quận L, TP Hà Nội

Địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

Bị đơn: Chị Hoàng Thị Thu H sinh năm 1982 vắng mặt

Địa chỉ: TDP T, thị trấn B, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo tài liệu có trong hồ sơ, bản tự khai và các lời khai tại Toà án, chị Q trình bày: Chị và chị H không quan hệ họ hàng mà chỉ quan hệ quen biết do chị H có nhu cầu thuê nhà, gia đình chị có căn nhà và quyền sử dụng 526 m² đất không sử dụng đến cho nên ngày 12/11/2014 chị H đã đến gia đình chị đặt vấn đề thuê nhà để kinh doanh và ở. Sau khi thỏa thuận song giữa chị và chị H có làm hợp đồng thuê nhà và được công chứng tại phòng công chứng H huyện Việt Yên. Theo hợp đồng thì chị cho chị H thuê toàn bộ nhà 3 gian và 8 phòng trọ trên diện tích đất 526 m²

thời hạn thuê là 15 năm, giá 2.000.000 đồng một tháng của 5 năm đầu còn năm tiếp theo là 3.000.000 đồng/ tháng. Thanh toán theo kỳ 5 tháng một lần. Ngoài ra trong hợp đồng còn thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của các bên và trả tiền thuê đúng kỳ hạn. Sau đó chị đã giao nhà cho chị H ở. Trong quá trình sử dụng chị H đã không thanh toán tiền thuê nhà cho chị và sau đó tự trả nhà cho chị từ ngày 02/6/2016, hiện tại chị đã nhận lại nhà và sử dụng từ năm 2016 cho đến nay là 6 năm. Từ khi nhận lại nhà chị đã gọi chị H đến nhà chị để thanh toán và chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa chị và chị H nhưng chị H không đến để thanh lý hợp đồng thuê nhà. Nay chị đề nghị Tòa án nhân dân huyện Việt Yên chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa chị và chị H đề ngày 12/11/2014 ngoài ra chị không yêu cầu gì khác.

Chị H vắng mặt tại phiên tòa mặc dù Tòa án đã nhiều lần giao thông báo thụ lý, thông báo tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cũng như giấy triệu tập phiên tòa nhưng chị H vẫn cố tình vắng mặt.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Việt Yên tham gia phiên tòa phát biểu;
- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa. Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa sơ thẩm đã đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử. - Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật bị đơn không chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

-Về nội dung vụ án: Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b, c khoản 2 điều 132 Luật nhà ở, Điều 422, Điều 423, Điều 425, Điều 427, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 481, Điều 482, Điều 688 Bộ luật dân sự; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê tài sản đề ngày 12/11/2014 giữa chị Nguyễn Thị Q và chị Hoàng Thị Thu H.

+ Về án phí: Chị Hoàng Thị Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa nguyên đơn chị Nguyễn Thị Q có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn chị Hoàng Thị Thu H vắng mặt không có lý do mặc dù Tòa án đã giao thông báo thụ lý vụ án số: 122/TB-TLVA, ngày 01/7/2019, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả phiên họp hợp lệ nhiều lần. Nhưng chị Hoàng Thị Thu H đều vắng mặt không có lý do, nên không thể tiến hành hòa giải giữa chị Q và chị H được. Tòa án đã giao thủ tục phiên tòa cho chị Nguyễn Thị Thu H theo đúng quy định của pháp luật nhiều lần chị Nguyễn Thị Thu H vắng mặt không có lý do. Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Việt Yên cũng đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị Nguyễn Thị Thu H. Căn cứ vào quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt chị Nguyễn Thị Thu H và chị Nguyễn Thị Q là phù hợp với Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng thuê tài sản nên căn cứ Khoản 3 Điều 26, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Chị Nguyễn Thị Thu H cư trú tại Tổ dân phố Tự thị trấn B huyện Việt Yên căn cứ Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên tỉnh Bắc Giang.

[3] Xét yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê tài sản của chị Nguyễn Thị Q đối với chị H thấy rằng: Căn cứ vào hợp đồng thuê tài sản giữa chị Q và chị H ghi “Hợp đồng thuê nhà” ngày 12/11/2014 lời trình bày của chị Nguyễn Thị Q cũng như tài liệu chứng cứ do các bên xuất trình đã có đủ cơ sở xác định ngày 12/11/2014 tại phòng công chứng H huyện Việt Yên giữa chị Q và chị H đã ký hợp đồng thuê tài sản (nhà) và được công chứng tại phòng công chứng H huyện Việt Yên. Sau khi hợp đồng được ký kết phía chị Q đã giao nhà và tài sản cho chị H theo đúng hợp đồng đã ký, phía chị H đã thực hiện hợp đồng được gần 2 năm nhưng sau đó đã không thực theo đúng như hợp đồng đã ký kết cho đến ngày 02/6/2016 chị H đã trả nhà cho chị và hai bên đã thống nhất thanh lý hợp đồng. Nhưng từ khi chị H trả nhà cho chị Q, chị H cũng không đến nhà chị để cùng chị Q thanh lý hợp đồng thuê nhà mặc dù chị Q đã thông báo cho chị H nhiều. Như vậy đã có đủ cơ sở xác định sau khi ký kết hợp đồng thuê nhà phía chị H đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ không thực hiện

theo đúng thỏa thuận và đã trả nhà cho chị H từ năm 2016 cho đến nay cho nên chị Q đã đơn phương yêu cầu chị H chấm dứt hợp đồng thuê nhà là phù hợp với điểm b, c khoản 2 điều 132 Luật nhà ở điều 272, điều 273 điều 276, 481 khoản 1 điều 128, điều 385, khoản 2 điều 480, khoản 2 điều 481, điều 423, điều 227, điều 428 Bộ luật dân sự cho nên yêu cầu của chị Q cần được chấp nhận. Chị Q đã nhận nhà và đã sử dụng nhiều năm nay không yêu cầu bồi thường là hoàn toàn tự nguyện nên không xem xét.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của chị Q được chấp nhận cho nên chị Q không phải chịu án phí dân sự, Chị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Việt Yên tham gia phiên tòa nhận xét quá trình tiến hành tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, Nguyên đơn có ý thức chấp hành pháp luật, bị đơn chưa chấp hành tốt quy định của pháp luật cũng như đề nghị chấp nhận yêu cầu của chị Quyết là phù hợp cần chấp nhận

Từ lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điểm c khoản 1 Điều 217, Điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b, c khoản 2 điều 132 Luật nhà ở, điều 422, Điều 423, Điều 425, Điều 427, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 481, Điều 482, Điều 688 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

*Xử Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Q.

*Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa chị Nguyễn Thị Q và chị Nguyễn Thị Thu H đề ngày 12/11/2014

* Về án phí: Chị Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Chị Nguyễn Thị Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

* Trường hợp bản án 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 Điều 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.

* Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Việt Yên;
- Chi cục THADS huyện Việt Yên;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Hà Văn Vinh