**TÒA ÁN NHÂN DÂN**
**HUYỆN A**
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số:194/2018/DS-ST
Ngày: 06/11/2018
V/v: Hợp đồng thuê tài sàn

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN A**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa*: Ông **Lê Thanh Hoàng;**

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Trần Thành Chúng;

Bà Trần Thị Trúc Mai.

*Thư ký phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Thảo Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh An Giang.

*Đại diện viên kiểm sát nhân dân huyện A tham gia phiên tòa:* Bà **Lâm Thị Thanh Thúy** – Kiểm sát viên.

Trong ngày **06** tháng **11** năm **2018** tại trụ sở Toà án nhân dân huyện A mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 87/2018/TLST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2018 về vụ án: "Hợp đồng thuê tài sản" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 513/2018/QĐXXST-DSST ngày 10 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn*: Ông **Cừu Văn T,** sinh năm: **1984**
Cư trú: số 301, ấp V, xã V, huyện A, tỉnh An Giang
*Bị đơn*: Bà **Võ Thị Kim H,** sinh năm: **1975**
Cư trú: tổ 108, ấp A, thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang.

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Trong đơn khởi kiện và bản tự khai ngày 13/5/2018 cùng với các tài liệu kèm theo và quá trình tố tụng tại tòa, nguyên đơn ông Cừu Văn T trình bày:*

Do có nhu cầu thuê kho để chăn nuôi gà nên vào ngày 16/9/2017, ông và bà H ký hợp đồng thuê kho kích thước 20m x 10m, giá thuê 650.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 03 năm, đến ngày 16/9/2020 là hợp đồng hết hạn, hình thức thanh toán 06 tháng trả tiền thuê một lần với số tiền là 3.900.000đ. Hợp đồng được thể hiện bằng văn bản viết tay là: "Giấy xác nhận cho thuê nhà" do ông và bà H ký mà không qua hình thức xác nhận hoặc công chứng, chứng thực.

Qua trình thực hiện hợp đồng, do nhu cầu phục vụ cho việc chăn nuôi và sinh hoạt các nhân nên ông phải đầu tư thêm các hạng mục như chuồng, trại, nhà vệ sinh, phòng ngủ…, việc xây dựng này được hai bên thỏa thuận trong hợp đồng, bà H không phản đối.

Ông T thanh toán đúng hạn 06 tháng thuê đầu tiên cho bà H với số tiền thuê 3.900.000 đồng. Đến ngày 16/3/2018, ông chuẩn bị thanh toán tiền thuê 06 tháng tiếp theo thì phát sinh tranh chấp, nguyên nhân là do bà H tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn trái pháp luật, lấy lại nhà kho cho người khác thuê, ông có gặp bà H nhưng hai bên thỏa thuận không thành. Nhận thấy quyền lợi bị ảnh hưởng nên ông khởi kiện ra Tòa án yêu cầu bồi thường các hạng mục đã xây dựng như sau:

- Một mái hiên nhà làm bằng lá và cây ngang 5m x 20m: 13.500.000 đồng
- Một phòng ngủ bằng tole và sắt hoàn toàn mới ngang 2.5m x 4m: 9 triệu đồng
- Hai giường ngủ xây bằng gạch men kiên cố mỗi giường 4m x 2m: 3 triệu đồng
- Một nhà vệ sinh: 4.500.000 đồng
- 22 chuồng gà xây dựng bằng gạch 1m x 1.5m: 22 triệu đồng
- Dây điện và đồng hồ điện: 3.000.000 đồng
- Đồng hồ nước và ống nước: 1.000.000 đồng
- Cổng trước và cổng sau: 4.000.000 đồng
- Tiền công thợ xây dựng: 8.500.000 đồng

Tổng số tiền chi phí xây dựng là hơn 50.000.000đ nhưng ông chỉ yêu cầu bà H phải bồi thường cho ông 50.000.000đ.

Việc bà H cho rằng ông đã nhận của bà 2.000.000đ để chấm dứt hợp đồng là không đúng, số tiền này là do bà H hỏi mua lại các tấm tole phòng ngủ cho những người làm công của bà sử dụng, còn chìa khóa kho là ông gửi cho bà H giữ giùm trong thời gian ông đi vắng, bà H tỏ ý với ông giao chìa khóa để bà đốt nhang nhà kho cho ấm cúng.

Do bà H đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn trái pháp luật, nên ông yêu cầu bà H phải bồi thường cho ông số tiền mà ông đã bỏ ra đầu tư. Nếu trong trường hợp hợp đồng được thực hiện đúng như những gì mà hai bên đã thỏa thuận, ông không yêu cầu bà H phải bồi thường và sẽ trả lại nguyên trạng nhà kho như hợp đồng đã ký.

*Bị đơn bà Võ Thị Kim H trình bày:*

Thống nhất với ông T về hợp đồng thuê và số tiền thuê. Tuy nhiên, việc ông T cho rằng chưa chấm dứt hợp đồng thuê mà bà đã tự ý đập phá hạng mục công trình ông xây dựng, cũng như cho người khác thuê lại là không đúng. Ông T thanh toán 06 tháng tiền thuê với số tiền 3.900.000 đồng, đến 06 tháng tiếp theo không thấy ông T thanh toán, nhiều lần bà liên hệ thì mới tìm được ông T và yêu cầu thanh toán theo hợp đồng. Tuy nhiên, ông T trình bày điều kiện khó khăn và có ý định trả lại kho, đồng thời xin bà cho lại 3.000.000 đồng, vì ông đã bỏ ra một tiền lớn để đầu tư.

Sau nhiều lần nói chuyện qua điện thoại thì đến ngày 20/3/2018, hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê, bà đồng ý trả lại ông T 2.000.000 đồng, ông T giao lại chìa khóa kho và gửi lại chuồng cùng nắp đậy gà, nhờ bà bán giúp. Do ông T chấm dứt hợp đồng nên bà cho người khác thuê lại. Nay bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T.

Việc ông T cho rằng số tiền 2.000.000đ là do bà trả tiền cho ông để mua lại các tấm tole phòng ngủ là không có căn cứ, bà hoàn toàn không có nhu cầu sử dụng tài sản này, nếu có thì bà cũng sẽ ra ngoài mua chứ đâu có lý do gì mà mua của ông T, còn chìa khóa kho là ông T tự ý giao trả nhà kho, chứ không có việc bà đề nghị ông T giao để đốt

nhang, như lời ông T trình bày. Chỉ tiếc là việc giao trả nhà kho và thỏa thuận chấm dứt hợp đồng không thể hiện bằng văn bản nên mới phát sinh tranh chấp như hiện nay.

Theo yêu cầu của ông T việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản được thực hiện vào ngày 08/8 và ngày 02/10/2018, số hạng mục mà ông T đã bỏ tiền ra để đầu tư được thể hiện cụ thể như sau:

- Đường dẫn bê-tông: 3.234.000 đồng;
- Mái lá 200m$^2$ (50% giá trị): 7.500.000 đồng;
- Giường ngủ (02 cái): 4.200.000 đồng;
- Chuồng gà (20 cái): 32.400.000 đồng;
- Tường xây gạch: 1.280.000 đồng;
- Nhà vệ sinh 1.8m$^2$ (chưa tráng vữa xi măng): 6.000.000 đồng;
- Cửa lùa sắt B40 6.96m$^2$ : 2.436.000 đồng;
- Bệ bếp nấu ăn: 620.800 đồng;
- Trần cách nhiệt: 1.500.000 đồng.

Tổng giá trị: 59.170.800 đồng.

Chứng cứ thu thập được:

*Người làm chứng ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Vào thời gian nào cụ thể thì ông không nhớ, ông có hỏi mua các bội dùng làm nắp đậy gà nhưng ông T không bán nói là còn tiếp tục nuôi, còn nuôi ở đâu thì ông không biết. Ông chỉ biết bấy nhiêu, ngoài ra không biết gì khác.

Do có mâu thuẫn trong lời khai giữa các đương sự nên Tòa án tiến hành việc đối chất giữa ông T và bà H vào ngày 10/10/2018 nhưng bà H không có mặt.

Quan điểm của Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý, cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, hòa giải, thu thập chứng cứ.

Về nội dung vụ án: qua chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được công khai và kiểm tra tại phiên tòa. Xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Tâm là không có căn cứ để chấp nhận, đề nghị HĐXX xem xét và quyết định.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông T và bà H thống nhất ký hợp đồng thuê vào ngày 16/9/2017. Do bà H đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật nên ông T khởi kiện. Tòa án xác định ông T là nguyên đơn, bà H là bị đơn.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Các bên tranh chấp về "Hợp đồng thuê tài sản". Do tranh chấp hợp đồng dân sự nên Tòa án thụ lý giải quyết theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thời hiệu: Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng thuê kho vào ngày 16/9/2017, ngày 16/3/2018 hai bên phát sinh tranh chấp. Ngày 13/5/2018, ông T chính thức gởi đơn khởi kiện đến Tòa án nên thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

[4] Về thẩm quyền: Bà H cư trú tại thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang, ông T kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại phát sinh từ hợp đồng nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện A, theo điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về nội dung vụ án:

[5.1] Về hình thức và nội dung hợp đồng:

Hợp đồng thuê giữa các bên được lập thành văn bản trên cơ sở các bên tự thỏa thuận với nhau đúng theo nguyên tắc tự nguyện thỏa thuận, phù hợp với pháp luật. Tuy nhiên, "hợp đồng" ngày 16/9/2017 không bảo đảm cả về hình thức lẫn nội dung theo pháp luật quy định, cụ thể: hợp đồng không được công chứng, chứng thực, không có người làm chứng và nội dung hợp đồng không được thỏa thuận đầy đủ quyền và nghĩa vụ của các bên được quy định chung tại điều 398 cũng như những quy định chung về hợp đồng thuê tài sản được quy định tại điều 472 của Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, hợp đồng vẫn có hiệu lực trên thực tế vì đã được xác lập trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận và ý chí của hai bên mong muốn thực hiện hợp đồng.

[5.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông T về việc bà H phải bồi thường cho ông số tiền 50.000.000đ là khoản tiền mà ông cho rằng đã bỏ ra để đầu tư cải tạo nhà kho phục vụ cho việc chăn nuôi nhưng do bà H đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn một cách trái pháp luật nên phải bồi thường thiệt hại cho ông, bằng cách trả lại tiền chi phí mà ông đã đầu tư.

HĐXX xét thấy: Khi ông T bà H thỏa thuận với nhau về việc thuê nhà kho thì có xác lập hợp đồng bằng văn bản, tuy nhiên khi chấm dứt hợp đồng thì không thể hiện bằng văn bản nên dẫn đến tranh chấp như hiện nay.

Vấn đề đặt ra ở đây là việc chấm dứt hợp đồng này có trái pháp luật hay không có thể hiện được ý chí, sự thỏa thuận của các bên không?

Ông T cho rằng bà H đã tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn một cách trái pháp luật và không thông báo trước cho ông, mục đích là để cho người khác thuê lại với giá cao hơn.

HĐXX nhận thấy: Trong hợp đồng được ký kết ngày 16/9/2017, ông T và bà H đã thỏa thuận thuê nhà kho trong thời hạn 03 năm, ông T phải thanh toán tiền thuê cho bà Huỳnh 06 tháng một lần. Khi đi vào thực hiện hợp đồng ông T thực hiện đúng thỏa thuận ở lần thanh toán đầu tiên, tuy nhiên khi đến hạn thanh toán lần thứ hai ông T đã không thực hiện đúng thỏa thuận, điều này do chính ông T đã thừa nhận.

Do gặp khó khăn trong điều kiện làm ăn của mình ông T đã tự nguyện giao lại nhà kho cho bà H và hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Việc này mặc dù không được thể hiện bằng văn bản nhưng những gì diễn ra trên thực tế đã nói lên điều đó.

Thứ nhất: Ông T đã bày tỏ ý định của mình về việc gặp khó khăn trong việc làm ăn, không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng và mong muốn được bà H hỗ trợ phần nào số tiền chi phí đã đầu tư. Bà H đã đồng ý và hỗ trợ cho ông 2.000.000đ. Việc này mặc dù không được lập thành văn bản nhưng ông Tâm thừa nhận là đã nhận tiền của bà. Ông T cho rằng số tiền 2.000.000đ là do bà Huỳnh mua lại của ông các tấm tole của phòng ngủ

cho người làm công của bà sử dụng nhưng ông không có chứng cứ gì để chứng minh. Lời trình bày của ông là thiếu tính thuyết phục, bởi lẽ nếu có nhu cầu sử dụng thì bà H mua nơi khác, lý do gì phải mua của ông. Ngoài ra, nhà kho ông đầu tư đang trong quá trình sử dụng, phục vụ cho việc làm ăn của mình, ông bán thì lấy gì ông sử dụng, liệu rằng công năng của nhà kho có còn được như ban đầu hay không? Điều đó ít nhiều cũng ảnh hưởng đến việc làm ăn của ông.

Chứng cứ quan trọng trong vụ án này là việc ông tự nguyện trả lại chìa khóa nhà kho cho bà H, ông cho rằng do có việc phải đi xa ông giao chìa khoá cho bà H giữ giúp và đốt nhang nhà kho cho ấm cúng, bà H không thừa nhận và ông cũng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh.

Vấn đề đặt ra ở đây là chứng cứ nào chứng minh bà H nhận lời giữ nhà kho giúp cho ông? Nhà kho ông thuê là nơi để ông vừa phục vụ cho việc làm ăn cũng là nơi ông sinh hoạt cá nhân ở đó, với nhiều tài sản thiết yếu, ông giao nhà kho cho bà H giữ, nếu có mất mát tài sản ai là người chịu trách nhiệm? HĐXX xem đây là chứng cứ về việc ông T đã mặc nhiên đồng ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy rằng lời trình bày của ông về việc bà H tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn trái pháp luật và yêu cầu bà H phải trả lại tiền chi phí đầu tư vào nhà kho là không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng theo "Biên nhận tạm ứng" ngày 24/7/2018 và 18/9/2018

[7] Về án phí: Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 398, 422, 428, 472 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều 26, Điều 147, Điều 227, Điều 271, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cừu Văn T về việc bà Võ Thị Kim H phải bồi thường cho ông số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

*Về chi phí tố tụng:* Ông T phải tự chịu 800.000 đồng tiền chi phí tố tụng theo "Biên nhận tạm ứng" ngày 24/7/2018 và 18/9/2018.

*Về án phí:* Ông T phải chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (được chuyển từ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002991 ngày 22/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A). Ông Tâm phải nộp bổ sung 1.250.000 đồng.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (06/11/2018) các bên có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm. Thời hạn kháng cáo của đương sự vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày tống đạt hoặc niêm yết bản án tại nơi cư trú.

(*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, Điều 7 và 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).*

***Nơi nhận:***
- VKSND An Phú (2);
- TAND tỉnh An Giang (1);
- Chi cục THADS An Phú (1);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (1);
- Lưu văn phòng (1).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**(đã ký)**

**Lê Thanh Hoàng**

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

***Nơi nhận:***
- VKSND An Phú (2);
- TAND tỉnh An Giang (1);
- Chi cục THADS An Phú (1);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (1);
- Lưu văn phòng (1).

**Lê Thanh Hoàng**