

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ GẠO
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 366/2024/DS-ST

Ngày: 09/09/2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
thuê tài sản và bồi thường
thiệt hại do tài sản bị xâm
phạm*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ GẠO, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Cẩm Tiên**;

Các Hội thẩm nhân dân:

+ Ông **Nguyễn Văn Bé**

+ Bà **Lê Thị Ngọc Ánh**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Trần Thị Huyền Trân** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo;

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo tham gia phiên tòa:* Ông **Phạm Minh Thanh** – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 09 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 255/2024/TLST-DS ngày 28/5/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 176/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 08 năm 2024 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà **Phan Thị U** – sinh năm 1971; (có mặt)

Địa chỉ: ấp PT, xã LH, huyện BL, tỉnh Long An.

* Bị đơn: Bà **Trần Vũ H** – sinh năm 1960;

Địa chỉ: ấp QT, xã QL, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Anh **Nguyễn Chí T** – sinh năm 1992; (có mặt)

Địa chỉ: ấp QT, xã QL, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh **Nguyễn Chí T** – sinh năm 1992; (có mặt)

Địa chỉ: ấp QT, xã QL, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

- Anh **Đỗ Văn T1** – sinh năm 1978; (có mặt)

Địa chỉ: ấp QP, xã QL, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn bà Phan Thị U trình bày: ngày 01/09/2019, bà có ký hợp đồng thuê nH với bà Trần Thị H để thuê nH kho có diện tích 220m² tại ấp QT, xã QL, huyện Chợ Gạo, thời hạn thuê là 02 năm kể từ ngày 01/9/2019, mục đích thuê làm nH kho mua bán thanh long, giá thuê là 8.000.000 đồng/ tháng. Bà đặt cọc cho bà H số tiền 10.000.000 đồng ngay khi ký hợp đồng thuê nH và hai bên thỏa thuận bà H sẽ trả lại số tiền đặt cọc ngay sau khi kết thúc hợp đồng thuê.

Sau khi ký hợp đồng thuê, bà H bàn giao nH cho bà. Trong quá trình sử dụng nH, bà lấy tên là kho thanh long Long Thuận, do không thuận lợi trong việc vận chU Hng hóa, bà có hỏi bà H làm mái che tiền chế và đổ bê tông từ khu vực phía ngoài nH kho đến đường lộ công cộng, bà H đồng ý và bà tiến Hnh thực hiện với chi phí là 100.000.000 đồng.

Khi kết thúc hợp đồng thuê 02 năm, do có nhu cầu tiếp tục thuê nên ngày 01/01/2022, bà và bà H ký tiếp hợp đồng thuê nH, thời hạn thuê 01 năm, giá thuê 11.000.000 đồng/tháng. Hết thời hạn thuê, bà vẫn tiếp tục thuê nH kho trên của bà H nhưng hai bên không có làm hợp đồng thuê mà chỉ thỏa thuận miệng, nội dung thuê giống như hợp đồng thuê hai lần trước. Tuy nhiên, khi ký xong hợp đồng, bà đọc lại nội dung thì nhận thấy tại khoản 7 Điều 5 Hợp đồng thuê nH ngày 01/01/2022 không hợp lý nên bà có yêu cầu anh T, con trai bà H chỉnh sửa lại nhưng anh T không đồng ý sửa.

Đến ngày 01/9/2023, bà H tự ý tăng tiền thuê nH 15.000.000 đồng/tháng, bà thuê từ tháng 09/2023 đến tháng 03/2024, do tiền thuê nH quá cao nên bà có thông báo cho bà H sẽ không thuê nữa và cuối tháng 03/2024, bà dọn đồ, trả lại nH kho cho bà H nhưng bà H không trả lại cho bà số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng như thỏa thuận. Bà yêu cầu bà H trả lại cho bà số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng và bồi thường chi phí làm mái che, đổ bê tông số tiền 100.000.000 đồng. Tổng số tiền bà H trả cho bà là 110.000.000 đồng, trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bà xin thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bà H trả tiền đặt cọc 10.000.000 đồng và chi phí làm mái che, đổ bê tông theo biên bản định giá của Hội đồng định giá là 56.698.000 đồng, tổng cộng 66.698.000 đồng, trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bà H yêu cầu bà trả tiền thuê nH tháng 03/2024, số tiền 15.000.000 đồng và tiền điện nước là 1.230.000 đồng, tổng cộng 16.320.000 đồng. Bà không đồng ý trả tiền thuê nH, đồng ý trả tiền điện, nước là 1.230.000 đồng.

* Bị đơn bà Trần Vũ H trình bày: bà H có thuê nH kho của bà từ năm 2019 đến cuối tháng 03/2024. Bà thống nhất lời trình bày của bà U về thời gian ký hợp đồng, thời gian thuê và số tiền thuê Hng tháng. Trong quá trình thuê nH, bà U có làm thêm mái che, đổ bê tông từ khu vực phía ngoài nH kho đến đường lộ công cộng. Bà U yêu cầu bà hoàn trả số tiền cọc 10.000.000 đồng và chi phí làm mái che, đổ bê tông 100.000.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà U, bà đồng ý hoàn

trả tiền cọc thuê nH 10.000.000 đồng, không đồng ý hoàn trả 100.000.000 đồng vì trong hợp đồng có quy định “ Trong quá trình thuê nH thì bên B không được tự ý sửa chữa, thay đổi kết cấu và kiến trúc nH khi bên A không có phép. Nếu được sự đồng ý của bên A thì bên B được sửa chữa và khi bên B không có nhu cầu thuê nữa thì không được tự ý tháo dỡ mà phải bàn giao lại cho bên A”. Đồng thời bà có yêu cầu phản tố là yêu cầu bà U trả cho bà số tiền thuê nH tháng 03/2024 là 15.000.000 đồng và tiền điện nước là 1.230.000 đồng, tổng cộng 16.230.000 đồng, trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Chí T trình bày: anh là con của bà Trần Vũ H. Nội dung hợp đồng thuê nH ngày 01/09/2019 và ngày 01/01/2022 giữa bà Trần Vũ H và bà Phan Thị U là do anh soạn thảo, bà U cùng bà H ký tên vào hợp đồng. Bà U không có yêu cầu anh sửa lại nội dung hợp đồng thuê nH. Nay giữa bà H và bà U tranh chấp, anh không có ý kiến và yêu cầu gì.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Văn T1 (tên thường gọi Thuận) trình bày: anh và bà U (tên thường gọi Chi), bà H không có quan hệ T thuộc gì. Vào năm 2019, anh và bà U có thuê nH kho của bà H để làm kho thanh long. Hiện trạng khi thuê là bà H đã có làm nH kho rồi và sân đá xanh, không có tráng nền. Sau khi thuê, anh và bà U tiến Hnh cải tạo, sửa chữa như làm thêm mái che, đổ bê tông. Khi anh và bà U cải tạo, sửa chữa phía trước thì bà H không có ngăn cản hay phản đối gì. Nay giữa bà U và bà H tranh chấp, anh không có ý kiến, yêu cầu gì, mọi việc để bà U quyết định.

* Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn bà U yêu cầu bà H trả số tiền cọc và chi phí làm mái che, đổ bê tông là 66.698.000 đồng, trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật; không đồng ý trả tiền thuê nH tháng 03/2024 số tiền 15.000.000 đồng, đồng ý trả tiền điện, nước 1.230.000 đồng.

- Đại diện ủy quyền của bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà U. Đồng thời bà H có yêu cầu phản tố yêu cầu bà U trả tiền thuê nH và tiền điện nước là 16.230.000 đồng, trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là thực hiện đúng với quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị U. Buộc bà Trần Vũ H trả cho bà Phan Thị U số tiền đặt cọc thuê nH 10.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu buộc bà Trần Vũ H trả chi phí làm thêm mái che, đổ bê tông tráng sân số tiền 56.698.000 đồng. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Vũ H. Buộc bà Phan Thị U trả cho bà Trần Vũ H tiền thuê nH, tiền điện nước số tiền là 16.230.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra cũng như tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của các đương sự, xác định đây là “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm”.

[2] Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Bị đơn bà Trần Vũ H cư trú trên địa bàn huyện Chợ Gạo nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Tại phiên tòa hôm nay, bà U xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bà H hoàn trả lại chi phí làm mái che, đổ bê tông số tiền 56.698.000 đồng và trả số tiền đặt cọc thuê nH 10.000.000 đồng, tổng cộng 66.698.000 đồng. Xét thấy việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đại diện ủy quyền của bà Trần Vũ H xin thay đổi một phần yêu cầu phản tố, yêu cầu bà U trả tiền thuê nH, tiền điện nước số tiền là 16.230.000 đồng. Xét thấy việc thay đổi một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là tự nguyện, không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị U, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[5.1] Đối với yêu cầu trả chi phí làm mái che, đổ bê tông: Bà U yêu cầu bà H bồi thường, hoàn trả chi phí theo biên bản định giá của Hội đồng định giá huyện Chợ Gạo, số tiền là 56.698.000 đồng. Bà U trình bày vào ngày 01/9/2019, bà có ký hợp đồng thuê nH kho của bà H diện tích 220m² tại ấp QT, xã QL, huyện Chợ Gạo, thời hạn thuê là 02 năm tính từ ngày 01/9/2019, mục đích thuê là làm nH kho mua bán thanh long. Bà thuê nH từ ngày 01/9/2019 đến cuối tháng 03/2024, bà trả nH cho bà H, không thuê nữa.

Tại phiên tòa, bà U và anh T – Đại diện ủy quyền của bà H thống nhất ngày 01/9/2019, bà H và bà U có ký hợp đồng thuê nH, bà U thuê nH kho của bà H tại địa chỉ ấp QT, xã QL, huyện Chợ Gạo, mục đích thuê bà U làm nH kho mua bán thanh long, giá thuê là 8.000.000 đồng/ tháng. Sau khi ký hợp đồng thuê, bà H bàn giao nH cho bà U. Bà U có hỏi bà H về việc làm mái che, tiền ché và đổ bê tông từ khu vực phía ngoài nH kho đến đường lộ công cộng, bà H đồng ý và bà U tiến Hnh xây thêm mái che tiền ché, đổ bê tông với chi phí theo bà U trình bày là 100.000.000 đồng.

Khi kết thúc hợp đồng thuê 02 năm, do có nhu cầu tiếp tục sử dụng nH kho nên ngày 01/01/2022, bà U và bà H tiếp tục ký thêm hợp đồng thuê nH, thời hạn thuê 01 năm, giá thuê 11.000.000 đồng/tháng. Hết thời hạn thuê, bà U vẫn tiếp tục thuê nH kho trên của bà H nhưng hai bên không có làm hợp đồng thuê mà chỉ thỏa thuận miệng, nội dung thuê giống như hai lần thuê trước. Đến ngày 01/9/2023, bà H tăng tiền thuê nH 15.000.000 đồng/tháng. Do tiền thuê nH cao, bà U không tiếp tục thuê nữa nên trả nH cho bà H vào cuối tháng 03/2024 và bà U tháo dỡ mái che tiền ché. Bà H không đồng ý để bà U tháo dỡ và cũng không đồng ý hoàn giá trị cho bà U.

Xét nội dung quy định tại khoản 7 Điều 5 Hợp đồng thuê nH ngày 01/01/2022 thể hiện: “Trong quá trình thuê nH bên B không được tự ý sửa chữa, thay đổi kết cấu và kiến trúc nH khi bên A không cho phép. Nếu được sự đồng ý của Bên A thì bên B được sửa chữa nH và khi bên B không có nhu cầu thuê nữa thì không được tự ý tháo dỡ mà phải bàn giao lại cho bên A”.

Nội dung trong hợp đồng thể hiện các bên không có thỏa thuận về việc bên thuê được quyền tháo dỡ, di dời các tài sản mà bên thuê tiền Hnh xây dựng, cải tạo, sửa chữa thêm, trường hợp bên thuê không được tháo dỡ, di dời tài sản thì bên cho thuê phải hoàn trả giá trị cho bên thuê khi kết thúc hợp đồng thuê, đồng thời hai bên cũng không có thỏa thuận nào ngoài hợp đồng thể hiện vấn đề này. Bà U trình bày khi làm lại hợp đồng thuê nH vào ngày 01/01/2022, sau khi ký tên vào hợp đồng, bà mới đọc nội dung của hợp đồng, nhận thấy khoản 5 Điều 7 Hợp đồng không hợp lý và bà có yêu cầu anh T sửa lại nội dung này nhưng vì tin tưởng, bà không có yêu cầu anh T hủy bỏ hợp đồng và bà H đồng ý bồi hoàn giá trị cho bà nên bà mới tiến Hnh xây thêm mái che, đổ bê tông. Anh T, bà H không thừa nhận, bà U không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh nên yêu cầu của bà U yêu cầu bà H hoàn lại giá trị làm mái che, đổ bê tông số tiền 56.698.000 đồng là không có cơ sở.

[5.2] Đối với yêu cầu trả số tiền đặt cọc thuê nH: Bà U yêu cầu bà H hoàn trả số tiền đặt cọc khi thuê nH 10.000.000 đồng. Bà H không đồng ý vì bà U chưa quyết toán tiền thuê nH tháng 03/2024 và chi phí tiền điện, nước cho bà theo quy định tại khoản 6 Điều 5 Hợp đồng thuê nH ngày 01/01/2022. Đại diện ủy quyền của bà H - anh T và bà U trình bày đến cuối tháng 03/2024, bà U mới trả nH thuê cho bà H. Tại khoản 2 Điều 3 Hợp đồng thuê nH ngày 01/01/2024: “Bên B đặt cọc tiền thuê nH là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) ngay khi ký hợp đồng và hoàn trả lại sau khi kết thúc hợp đồng”. Trước khi kết thúc hợp đồng thuê nH với bà H, bà U đã thông báo cho bà H trước 30 ngày nên bà U không vi phạm hợp đồng. Do đó, bà H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng cho bà U.

[6] Xét yêu cầu phản tố của bà Trần Vũ H yêu cầu bà U trả tiền thuê nH 15.000.000 đồng và tiền điện, nước tháng 03/2024 là 1.230.000 đồng.

[6.1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà U đồng ý trả tiền điện, nước cho bà H số tiền 1.230.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử không phân tích gì thêm.

[6.2] Xét yêu cầu trả số tiền thuê nH 15.000.000 đồng. Bà U không đồng ý vì tháng 03/2024, bà đã thông báo cho bà H biết không tiếp tục thuê nH nữa, chấm dứt hợp đồng thuê nhưng đến cuối tháng 3/2024, bà mới di dời tài sản, đồ đạc ra khỏi nH kho và trả lại nH cho bà H. Do đó, bà H yêu cầu bà U trả tiền thuê nH tháng 03/2024, số tiền 15.000.000 đồng là có cơ sở.

[7] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Văn T1 cùng làm mái che, tiền chế, đổ bê tông với bà U. Anh không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì đối với tranh chấp giữa bà U và bà H nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu có tranh chấp sẽ giải quyết trong vụ án khác.

[8] Về tiền lãi: Bà U, bà H không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[9] Về thời gian trả: bà U, bà H yêu cầu trả tiền ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở nên chấp nhận.

[10] Xét ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà U phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Bà H là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng các Điều 468, Điều 472, Điều 481, Điều 584, Điều 585 và Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 4 và khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị U yêu cầu bà Trần Vũ H hoàn trả chi phí làm mái che, đồ bê tông, tráng sân số tiền 56.698.000 đồng. (Năm mươi sáu triệu sáu trăm chín mươi tám nghìn đồng).

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị U.

Buộc bà Trần Vũ H có trách nhiệm trả cho bà Phan Thị U số tiền đặt cọc thuê nhà 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Thời gian trả khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Vũ H.

Buộc bà Phan Thị U có trách nhiệm trả cho bà Trần Vũ H số tiền thuê nhà 15.000.000 đồng và tiền điện, nước số tiền 1.230.000 đồng. Tổng cộng 16.230.000 đồng (Mười sáu triệu hai trăm ba mươi nghìn đồng). Thời gian trả khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi Hình án của người được thi Hình án cho đến khi thi Hình xong tất cả các khoản tiền, Hàng tháng bên phải thi Hình án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

- Về án phí: Bà Phan Thị U phải chịu 3.647.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.750.000 đồng theo biên lai thu số 0007584 ngày 22/5/2024 của Chi cục Thi Hình án dân sự huyện Chợ Gạo nên bà phải nộp tiếp số tiền là 897.000 đồng.

Bà Trần Vũ H là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí.

- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tòa tuyên án.

Trường hợp bản án này được thi Hnh theo quy định tại Điều 2 Luật Thi Hnh án Dân sự thì người được thi Hnh án dân sự, người phải thi Hnh án dân sự có quyền thỏa thuận thi Hnh án, quyền yêu cầu thi Hnh án, tự nguyện thi Hnh án hoặc bị cưỡng chế thi Hnh án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi Hnh án Dân sự, thời hiệu thi Hnh án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi Hnh án Dân sự./.

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

*** Nơi nhận:**

- *TAND tỉnh Tiền Giang;*
- *VKSND huyện Chợ Gạo;*
- *Chi cục THADS huyện Chợ Gạo;*
- *Nông xã;*
- *Lưu hồ sơ, án văn.*

Phan Thị Cẩm Tiên