

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG  
TỈNH SÓC TRĂNG**

Bản án số: 14/2018/DS-ST

Ngày: 22-3-2018

*V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà  
và vay tài sản*

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

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Huỳnh Phước.

Ông Trần Văn Phơ.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Thuận, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thúy Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 22/3/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 231/2017/TLST-DS ngày 15/12/2017 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà và vay tài sản giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Phạm Văn T, địa chỉ: xã TH, huyện CM, tỉnh Hà Tây; địa chỉ hiện nay: Xóm B, thôn TC, xã TH, huyện CM, Thành phố Hà Nội.

Ông Trần Tấn TN, địa chỉ: Số HNM/BN đường LQĐ, Phường B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn theo văn bản ngày 27/10/2017 (có mặt).

**- Bị đơn:**

+ Ông Nguyễn Văn Việt H, địa chỉ: Số TB đường HV, khóm M, phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; chỗ ở hiện nay: Số CB/M đường HV, khóm M, phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

+ Bà Phạm Thị Xuân T, địa chỉ: Số TB đường HV, khóm M, phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; chỗ ở hiện nay: Số CB/M đường HV, khóm M, phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 06/12/2017 của ông Phạm Văn T và lời trình bày của ông Trần Tấn TN tại phiên toà thì:

Ngày 31/5/2014, ông Nguyễn Văn Tình có ký hợp đồng thuê của ông Nguyễn Văn Việt H, bà Phạm Thị Xuân T phần đất và 02 căn nhà số TN-TB đường HV, khóm M, phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng trong thời gian 02 năm để kinh doanh quần áo. Theo hợp đồng, ông T đặt cọc cho ông H, bà T 150.000.000 đồng và nhận lại số tiền này khi hết hạn thuê.

Ông Phạm Văn T cho rằng đã thực hiện đúng thỏa thuận và trả lại mặt bằng thuê đúng hạn, nhưng ông Nguyễn Văn Việt H, bà Phạm Thị Xuân T không trả lại 150.000.000 đồng tiền cọc theo thỏa thuận nên ông T khởi kiện yêu cầu Toà án buộc ông H, bà T trả lại số tiền này. Riêng số tiền 14.000.000 đồng mà ông T cho rằng ông H, bà T đã vay vào ngày 17/6/2016 để sửa chữa căn nhà số TN và TB đường HV, khóm M, phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thì ông T rút lại yêu cầu khởi kiện.

- Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Phạm Văn T đã giao nộp các tài liệu gồm: Bản chính Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/5/2014, bản chính Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh, bản chính Biên lai tạm thu ngày 30/5/2016 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cấp nước Sóc Trăng, bản chính Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 0019770 ngày 30/5/2016 Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam chi nhánh Sóc Trăng.

- Những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công chứng Ba Xuyên, tỉnh Sóc Trăng công chứng ngày 31/5/2014 và ông Nguyễn Văn Việt H, bà Phạm Thị Xuân T không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu mà ông Phạm Văn T đã trình bày và giao nộp cho Tòa án.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông Phạm Văn T yêu cầu ông Nguyễn Văn Việt H, bà Phạm Thị Xuân T trả tiền cọc, tiền vay và ông H, bà T cư trú trên địa bàn thành phố S, tỉnh

Sóc Trăng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa, phía ông T rút lại yêu cầu ông H, bà T trả số tiền 14.000.000 đồng vay vào ngày 17/6/2016, do việc rút yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện này của ông T. Ông T không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

[1.3] Ông H, bà T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Theo các tài liệu ông Phạm Văn T cung cấp và tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, căn cứ điểm c khoản 1 và khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định vào ngày 31/5/2014, ông T có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thuê của ông Nguyễn Văn Việt H, bà Phạm Thị Xuân T 02 căn nhà và đất số TN-TB đường HV, khóm M, phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng để mua bán quần áo may sẵn trong thời hạn 02 năm (từ ngày 25/5/2014 đến ngày 25/5/2016).

[3] Tại khoản 3 Điều 4, khoản 3 Điều 9 của Hợp đồng, hai bên thỏa thuận ông T (bên B) đặt cọc cho ông H, bà T (bên A) 150.000.000 đồng và được nhận lại khi hết hạn thuê; Ông H, bà T không trả lại số tiền này nếu ông T đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không do lỗi của ông H, bà T.

[4] Theo Biên lai tạm thu ngày 30/5/2016 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cấp nước Sóc Trăng và Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 0019770 ngày 30/5/2016 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam chi nhánh Sóc Trăng thể hiện ông T thanh toán tiền nước đã sử dụng của kỳ tháng 4/2016, tháng 5/2016 và nộp các loại thuế từ tháng 3/2016 đến tháng 5/2016 cho Nhà nước. Nên có cơ sở xác định ông T đã thuê nhà, đất trên của ông H, bà T đến hết tháng 5/2016 và không đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

[5] Nhưng khi hết hạn thuê, ông H, bà T không trả lại số tiền cọc 150.000.000 đồng cho ông T là vi phạm thỏa thuận nêu trên. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông T và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T không phải chịu; ông H, bà T phải chịu 7.500.000 đồng theo khoản 2 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.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 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 ông Phạm Văn T:

1/. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Việt H, bà Phạm Thị Xuân T trả số tiền vay là 14.000.000 đồng.

2/. Buộc ông Nguyễn Văn Việt H, bà Phạm Thị Xuân T có trách nhiệm trả cho ông Phạm Văn T số tiền cọc là 150.000.000 đồng theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/5/2014.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Việt H, bà Phạm Thị Xuân T phải chịu 7.500.000 đồng.

Ông Phạm Văn T không phải chịu, trả lại cho ông Phạm Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.100.000 đồng theo biên lai số 0008618 ngày 08/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

4/. Ông Phạm Văn T có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; ông Nguyễn Văn Việt H, bà Phạm Thị Xuân T có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung), 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 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 (đã được sửa đổi, bổ sung).

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND TP. Sóc Trăng;
- Chi cục THADS TP. Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Vĩnh Khương**