TÒA ÁN NHÂN DÂN TP VŨNG TÀU
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Bản án số:14/2019/DSST
Ngày:14-6-2019
V/v *Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Hồng Phúc
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Văn Dũng
Ông Đặng Ngọc Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Lan Hương - Thư ký Tòa án nhân dân Tp.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp.Vũng Tàu tham gia phiên tòa**: Bà Nguyễn Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Tp. Vũng Tàu xét xử vụ án Dân sự thụ lý số 227/2018/DSST ngày 17 tháng 5 năm 2018 về việc:"*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2019/QĐ - XX ngày 05 tháng 4 năm 2019; Quyết định Hoãn phiên Tòa ngày 23 - 4 -2019; quyết định tạm ngừng phiên Tòa ngày 23 -5 -2019; Thông báo mở lại phiên Tòa ngày 27 -5 -2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Cao Thị Liên - sinh năm 1963.

Địa chỉ: 154 C4 - đường Trần Phú, phường 5, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Ông Lê Thanh Hải - sinh năm 1989;

Địa chỉ: 16/5 C- đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 03, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (có mặt).

- *Bị đơn*:

1- Ông Đỗ Đức Long - sinh năm 1950.

Địa chỉ: 167 - đường Lý Tự Trọng, phường 03 ,thành phố Vũng Tàu , tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu(có mặt).

2- Bà Lê Thu Bạch Thủy - sinh năm 1958

Địa chỉ: 78 - đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu(vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thu Bạch Thủy;Ông Nguyễn Ngọc Tỉnh - Luật sư - Thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh(vắng mặt).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan* :

- Ông Tăng Quốc Anh - sinh năm 1960.

Địa chỉ: 10 - đường Huỳnh Tấn Phát, Tân Thuận Tây, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh(vắng mặt).

-Bà Nguyễn Hoàng Yến - sinh năm 1955

Địa chỉ: 167 - đường Lý Tự Trọng, phường 03,thành phố Vũng Tàu , tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu(có mặt).

-Chị Trần Mỹ Linh - sinh năm 1994

Địa chỉ 79/4 - đường Bà Triệu, phường 4,thành phố Vũng Tàu , tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Mỹ Linh: Ông Đỗ Đức Long(có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 04-10-2018 bà Cao Thị Liên có yêu cầu sau:

Ngày 03 -5- 2015 và ngày 13 - 11 – 2015, bà Cao Thị Liên có ký kết hợp đồng cho thê nhà và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Đỗ Đức Long.

Nội dung bà Cao Thị Liên cho ông Đỗ Đức Long thuê nhà và thuê quyền sử dụng thửa đất số 209, tờ bản đồ số 14, diện tích 175,8m2 , tọa lạc tại địa chỉ số 78 - đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu.

Thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày ký hợp đồng, ngày 13 -11 -2015; Giá thuê năm đầu mỗi tháng là 10.000.000đ(Mười triệu đồng)/tháng, năm thứ hai là 11.000.000đ(Mười một triệu đồng)/tháng, năm thứ ba 12.000.000đ/tháng, năm thứ tư 13.000.000đ/tháng, năm thứ năm 14.000.000đ/tháng.

Phương thức thanh toán bằng chuyển khoản hoặc bằng tiền mặt; Thời điểm thanh toán chậm nhất vào ngày 07 tây hàng tháng.

Bên thuê ông Đỗ Đức Long đặt cọc 20.000.000đ(Hai mươi triệu đồng), ngay sau khi ký hợp đồng.

Ông Đỗ Đức Long trả tiền thuê nhà đất đủ đến tháng 06 năm 2018 thì vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nay bà Cao Thị Liên có đơn yêu cầu độc lập:

1- Yêu cầu ông Đỗ Đức Long và chị Trần Mỹ Linh phải thanh toán tiền thuê nhà đất còn nợ tính từ tháng 06 -2018 đến tháng 5 - 2019 là 167.000.000đ(một trăm sáu mươi bảy triệu đồng).

2- Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đất đối với ông Đỗ Đức Long.

3- Yêu cầu bà Lê Thu Bạch Thủy đã chiếm giữ tài sản là nhà đất số 78 - đường Xô Viết Nghệ Tĩnh phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu phải giao trả nhà, đất cho bà Cao Thị Liên.

Bị đơn : Ông Đỗ Đức Long xác nhận giữa ông Long và bà Cao Thị liên có ký hợp đồng thuê nhà và hợp đồng thuê quyền sử dụng thửa đất số 209, tờ bản đồ số 14, diện tích 175,8m2 , tọa lạc tại địa chỉ 78 - đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thắng Tam.

Thời gian và giá thuê như bà Liên trình bày là đúng. Sau khi thuê ông Long có ủy quyền cho cháu là Trần Mỹ Linh đăng ký kinh doanh lưu trú du lịch và ăn uống bình dân. Năm 2017 ông Long đồng ý cho chị Trần Mỹ Linh ủy quyền cho bà Lê Thu Bạch Thủy là người trực tiếp thay mặt chị Linh kinh doanh nhà nghỉ tại 78 - đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu.

Quá trình kinh doanh bà Thủy đã vi phạm cố tình không thực hiện nghĩa vụ đối với bên ủy quyền và vi phạm điều khoản của hợp đồng. Bà Thủy tự ý chấm dứt hợp đồng. Bà Thủy khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền kinh doanh nhưng không trả nhà, tài sản. Nay bà Liên có yêu cầu độc lập là chấm dứt hợp đồng thuê nhà, thuê đất là thiếu căn cứ pháp lý vì vụ án bà Thủy kiện cháu Linh chưa được tòa giải quyết vì đây là hợp đồng liên đới. Bà Liên đồng ý cho ông Long, cháu Linh ủy quyền cho bà Thủy kinh doanh nay bà Liên không thể lấy vi phạm nghĩa vụ của bà Thủy mà yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà đất giữa ông Long và bà Liên được, đề nghị tòa án xem xét đúng quy định của pháp luật đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Long. Bị đơn ông Long xác nhận còn thiến tiền thuê nhà, đất của bà Liên là là 167.000.000đ(Một trăm sáu mươi bảy triệu đồng).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Trần Mỹ Linh trình bày:

Quan hệ giữa chị Linh và bà Thủy là giao dịch dân sự thông qua việc ủy quyền bà Thủy đã vi phạm điều khoản cam kết. Trong một năm đầu bà Thủy thực hiện nghĩa vụ tài chính đầy đủ nhưng sau đó vi phạm điều khoản cam kết kinh doanh và bà Thủy không thực hiện nghĩa vụ tài chính từ tháng 6/2018 cho đến nay. Bà Thủy có lúc treo bảng cho thê mặt bằng, sau đó lại tháo dỡ biển hiệu nhà nghỉ SINCO78 thành nhà nghỉ CINCO và thêm biển hiệu giặt là.

Chị Trần Mỹ Linh có yêu cầu: Buộc bà Thủy phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng và yêu cầu Tòa áp dụng biện pháp ngăn chặn buộc bà Thủy bàn giao lại nhà và tài sản gắn liền với nhà 78 - đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu hiện bà thủy đang chiếm giữ trái phép.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Yến trình bày: Bà Yến có quan hệ với chị Linh , bà Yến là bà ngoại của chị Trần Mỹ Linh. Bà Yến , ông Long đồng ý để chị Linh đứng tên chủ hộ kinh doanh tại 78 - đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu và cũng đồng ý để cháu Linh ủy quyền cho bà Lê Thu Bạch Thủy thay mặt cháu linh kinh doanh nhà nghỉ trên. Bà Yến trình bày bà Yến có đầu tư vào nhà nghỉ 700.000.000đ(Bảy trăm triệu đồng). Qua việc bà Thủy khởi kiện cháu Linh yêu cầu cháu Linh trả lại 250.000.000đ tiền đặt cọc bà Yến không đồng ý đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật buộc bà Thủy

phải giao trả lại tài sản là nhà 78 - đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, nhà thuê của bà Liên và tất cả các vật dụng mà bà Yến, ông Long, cháu Linh đã đầu tư để kinh doanh cơ sở lưu trú và dịch vụ ăn uống bình dân và nước giải khát. Bà Yến không có yêu cầu độc lập đối với các đương sự nào trong vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thu Bạch Thủy trình bày:
Ngày 02 -6 -2017 bà Thủy và chị Trần Mỹ Linh có ký hợp đồng thỏa thuận về giao quyền kinh doanh nhà nghỉ tại số 78 - đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu. Thời hạn chị Linh giao quyền kinh doanh cho bà Thủy từ ngày 02 -6- 2017 đến ngày 29 -02 -2020, hàng tháng bà Thủy có nghĩa vụ thanh toán cho chị Linh với số tiền như sau:

Từ ngày 02 -6 -2017 đến ngày 31 -5 -2018 là 19.000.000đ/tháng; Từ ngày 01 -6 -2018 đến ngày 31 -5 -2019 là 20.000.000đ/tháng; Từ ngày 01 -6 -2019 đến ngày 29 -02 -2020 là 21.000.000đ/tháng.

Bà Thủy đặt cọc 250.000.000đ để sử dụng toàn bộ tài sản của bên A tại địa điểm kinh doanh 78 - đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 07-6-2017 bà Thủy và chị Linh có lập giấy ủy quyền kinh doanh tại văn phòng công chứng Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu. Trong quá trình kinh doanh bà Thủy thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán tiến đúng hạn hàng tháng trả tiền thuê cho chị Linh, đến tháng 6-2018, do bố bà Thủy bệnh nặng bà Thủy lo cho bố nhập viện và chuyển viện nên có nhờ cháu họ là Đào Thị Na trông coi quản lý nhà nghỉ giúp. Do không tìm hiểu thông tin kỹ chị Linh đã ủy quyền cho ông Đỗ Đức Long có văn bản gửi ủy ban phường và công an phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, cho rằng bà Thủy cho lại người khác thuê nhà nghỉ và ủy ban nhân dân phường Thắng Tam đã mời bà Thủy lên làm việc.

Tiếp đó ông Long cùng tổ trưởng khu phố đến nhà nghỉ làm việc trong lúc bà Thủy là người trực tiếp được kinh doanh. Ông Long đã gửi đơn đến ủy ban nhân dân phường, công an phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh của bà Thủy, do đó bà Thủy làm đơn khởi kiện chị Trần Mỹ Linh với yêu cầu:

Tuyên hủy hợp đồng thỏa thuận ngày 02 -6-2017 và yêu cầu chị Linh trả lại 250.000.000đ tiền cọc.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tăng Quốc Anh có quan hệ với bà Lê Thu Bạch Thủy, ông Anh là chồng bà Thủy. Ông Anh được Tòa án mời làm việc nhiều lần nhưng vắng mặt không lý do. Ông Anh cũng không có ý kiến về việc bà Thủy kiện chị Linh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu phát biểu:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng trong giai đoạn sơ thẩm. Tòa án thụ lý vụ án ngày 17 -7 -2018 và ra quyết định đưa vụ án ra xét xử ngày 05 -4 -2019 là vi phạm về thời hạn xét xử quy định tại điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tăng Quốc Anh đã không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Cao Thị Liên và bị đơn ông Đỗ Đức Long về việc ông Long xác nhận còn thiếu và đồng ý thanh toán tiền thuê nhà và tài sản còn thiếu cho bà Liên từ tháng 06 -2018 đến tháng 05-2019 số tiền là 167.000.000đ(Một trăm sáu mươi bảy triệu đồng).

Đề nghị hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị liên với ông Đỗ Đức Long đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và đất vì bà Liên rút yêu cầu.

Đề nghị đình chỉ yêu cầu buộc chị Trần Mỹ Linh phải trả số tiền thuê nhà, đất còn thiếu vì bà Liên rút yêu cầu.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 422,428,472,475 và 482 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu của bà Cao Thị Liên về việc buộc bà Lê Thu Bạch Thủy phải trả lại tài sản nhà đất số 78 - đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu và các vật dụng bà Liên cho chị Trần Mỹ Linh đầu tư vào nhà nghỉ CINCO bà Thủy đang chiếm giữ trái phép.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại Tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu. Nhận định của Tòa án:

[1] Về tố tụng: Ngày 17 -7 - 2018 Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu thụ lý vụ án dân sự số 227/2018/TLST- DS về việc " Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"

Giữa nguyên đơn bà Lê Thu Bạch Thủy và bị đơn chị Trần Mỹ Linh. Tài sản thuê là nhà và quyền sử dụng đất tại số 78 - đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu; Căn cứ điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn đều cư trú tại thành phố Vũng Tàu và đối tượng tranh chấp là bất động sản tại thành phố Vũng Tàu do đó vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu căn cứ điều 35, điểm c khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 05 -4 -2019 Tòa án ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử đã được tống đạt cho bà Thủy ngày 09 - 4 - 2019. Phiên xét xử được ấn định vào hồi 08 ngày 23 - 4 -2019. Nguyên đơn bà Thủy cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tăng Quốc Anh chồng bà Thủy vắng mặt không lý do không vì trở ngại khách quan; Hội đồng xét xử ban hành quyết định hoãn phiên tòa và ấn định lại thời gian mở phiên tòa vào hồi 7 giờ 30 phút ngày 23- 5- 2019, bà Thủy ,ông Anh được tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do; Hội đồng xét xử đã ban hành quyết định đình chỉ yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thu Bạch Thủy căn cứ điểm a khoản 2 điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà Cao Thị Liên là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn yêu cầu độc lập được Tòa án thụ lý. Bà Liên không rút yêu cầu do đó có sự thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự trong vụ án.

Tại phiên tòa Hội đồng xét xử xác định tham gia tố tụng của các đương sự như sau:

Nguyên đơn: Bà Cao Thị Liên.Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Thanh Hải.Bị đơn là ông Đỗ Đức Long và bà Bà Lê Thu Bạch Thủy.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Tăng Quốc Anh,bà Hoàng Thị Yến, chị Trần Mỹ Linh.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Mỹ Linh: Ông Đỗ Đức Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thu Bạch Thủy;Ông Nguyễn Ngọc Tỉnh - Luật sư - Thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên Tòa bà Lê Thu Bạch Thủy, ông Tăng Quốc Anh, ông Nguyễn Ngọc Tỉnh vắng mặt không lý do căn cứ điều 227 hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà Thủy, ông Anh và ông Tỉnh.

[2] Về nội dung: Ngày 03-3-2015 giữa bà Cao Thị Liên và ông Đỗ Đức Long có ký kết hợp đồng thuê nhà số 78 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh phường Thắng Tam , thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; Diện tích là 175,8m2, tọa lạc trên thửa đất số 209, tờ bản đồ số 14. Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng.

Tiếp đó đến ngày 13 -11 -2015 giữa bà Cao Thị Liên và ông Đỗ Đức Long ký tiếp hợp đồng thuê quyền sử dụng thửa đất được phòng công chứng số 01 tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu chứng thực.

Giá thuê năm thứ nhất là 10.000.000đ(Mười triệu đồng)/tháng; Giá thuê năm từ năm thứ hai trở đi bằng giá thuê năm trước cộng thêm 1.000.000đ(Một triệu đồng)/tháng.

Sau khi ông Đỗ Đức Long thuê nhà đất của bà Cao Thị Liên, ông Long đã cho cháu ruột là chị Trần Mỹ Linh đăng ký hộ kinh doanh.

Kể từ tháng 06 năm 2018 ông Đỗ Đức Long vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà và đất nên bà Cao Thị Liên khởi kiện với yêu cầu:

Buộc ông đỗ Đức Long trả số tiền thuê nhà chưa thanh toán từ tháng 06 năm 2018 đến tháng 05 năm 2019 là 156.000.000đ + 11.000.000 đ nợ trước tháng 6 năm 2018.

Tổng cộng là: 156.000.000đ + 11. 000.000đ = 167.000.000đ(Một trăm sáu mươi bảy triệu đồng).

Tại phiên Tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Cao Thị Liên rút một phần yêu cầu khởi kiện là: Rút yêu cầu buộc chị Trần Mỹ Linh liên đới trả số tiền ông Long thuê nhà còn phải thanh toán và rút yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ,

đất giữa bà Cao Thị Liên và ông Đỗ Đức Long; Hội đồng xét xử xét thấy có đủ căn cứ đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị Liên.

Tại phiên Tòa bị đơn ông Đỗ Đức Long xác nhận còn nợ nguyên đơn bà Cao Thị Liên số tiền thuê nhà, đất cón thiếu là 167.000.000đ(Một trăm sáu mươi bảy triệu đồng) và đồng ý thanh toán cho bà Cao thị Liên.

Tại phiên Tòa người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Mỹ Linh yêu cầu Tòa án xem xét tuyên chấm dứt hợp đồng thỏa thuận ủy quyền kinh doanh giữa chị Trần Mỹ Linh và bà Lê Thu Bạch Thủy ký kết ngày 02 - 6 -2017 và yêu cầu bà Thủy giao trả toàn bộ tài sản và nhà số 78 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh phường Thắng Tam , thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu với lý do bà Thủy đã vi phạm hợp đồng cho thuê lại giặt là, tháo biển hiệu nhà nghỉ CINCO,cho thuê lại kinh doanh giặt là không đúng ngành nghề được cấp phép và không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê tài sản, nhà kinh doanh vì chiếm giữ trái phép kéo theo ông Long không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà đất cho bà Liên đúng thời hạn.

Do bà Thủy có những vi phạm nêu trên nên ngày 06 -7 -2018 chị Trần Mỹ Linh đã đơn phương chấm dứt việc ủy quyền cho bà Lê Thu Bạch Thủy trực tiếp kinh doanh đã được văn phòng công chứng Thắng Nhất tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu chứng thực và ngày 08 -8 -2018 phòng tài chính kế hoạch thành phố ban hành giấy xác nhận số 02 về việc hộ đăng ký tạm ngừng kinh doanh. Chị Linh yêu cầu Tòa án giải quyết việc chấm dứt hợp đồng thỏa thuận giao quyền kinh doanh giữa chị Trần Mỹ Linh và bà Lê Thu Bạch Thủy. Về trách nhiệm dân sự chị Linh không yêu cầu mà sẽ khởi kiện ở vụ án khác.

Đối với bà Lê Thu Bạch Thủy khi là nguyên đơn khởi kiện bị đơn là Trần Mỹ Linh.Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thỏa thuận trên và yêu cầu chị Linh trả lại 250.000.000đ(Hai trăm năm mươi triệu) tiền đặt cọc.

Nội dung hợp đồng thỏa thuận giao quyền kinh doanh được ký kết giữa bà Lê Thu Bạch Thủy và chị Trần Mỹ Linh ký kết ngày 02 -6 -2017 và yêu cầu chị Linh trả lại 250.000.000đ(Hai trăm năm mươi triệu) tiền đặt cọc bản chất của hợp đồng này là cho thuê lại tài sản đi thuê.Tòa án đã 02 lần mở phiên Tòa xét xử vào ngày 23 - 4 -2019 và ngày 23- 5- 2019.

Nguyên đơn bà Thủy cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tăng Quốc Anh chồng bà Thủy vắng mặt hai lần không lý do không vì trở ngại khách quan; Hội đồng xét xử đã ban hành quyết qịnh đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thu Bạch Thủy căn cứ điểm a khoản 2 điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà Thủy kinh doanh nhưng không trả tiền thuê cho chị Linh đẫn đến việc chị Linh đã đơn phương hủy bỏ văn bản ủy quyền ngày 07-6 -2017 về việc ủy quyền cho bà thủy trực tiếp quản lý kinh doanh tại nhà nghỉ 78 - đường Xố Viết Nghệ Tĩnh, phường Thắng Tam thành phố Vũng Tàu và việc đăng ký hộ kinh doanh do phòng tài chính kế hoạch thành phố Vũng Tàu cũng đã có văn bản tạm ngưng ; Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng ủy quyền kinh doanh giữa chị Trần Mỹ Linh và bà Lê Thu

Bạch Thủy đã bị hủy bỏ, việc hủy bỏ đã được chị Linh thông báo cho bà Thủy do đó giữa chị Trần Mỹ Linh và bà Lê Thu Bạch Thủy ràng buộc nên không có căn cứ để bà Lê Thu Bạch Thủy chiếm giữ tài sản của bà Cao Thị Liên ; Căn cứ theo quy định tại các Điều 401,khoản 4 Điều 422, khoản 3 Điều 428, 472, khoản 2 Đều 474 , khoản 2 Điều 481 và Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015 Bộ luật dân sự và Điều 129, điểm b khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở chấp nhận yêu cầu của bà Cao Thị Liên buộc bà Lê Thu Bạch Thủy giao lại trả nhà đất số 78 - đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu và toàn bộ tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Cao Thị Liên và tài sản của chị Trần Mỹ Linh đầu tư vào nhà nghỉ 78 cho bà Cao Thị Liên.

Trường hợp Chị Trần Mỹ Linh, ông Đỗ Đức Long , bà Hoàng Thị Yến và bà Lê Thu Bạch Thủy có tranh chấp được quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

[3] Về chứng cứ: Giữa bà Cao Thị Liên, ông Đỗ Đức Long và chị Trần Mỹ Linh , bà Lê Thu Bạch Thủy đều xác nhận có ký kết hợp đồng thuê nhà, đất và tài sản đầu tư kinh doanh nhà nghỉ lưu trú tại số 78 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Tại phiên Tòa bị đơn ông đỗ Đức Long xác nhận tính đến tháng 5 -2019 ông Long còn nợ nguyên đơn bà Cao Thị Liên số tiền thuê nhà, đất là 167.000.000đ(Một trăm sáu mươi bảy triệu đồng) và đồng ý thanh toán cho bà Liên. Căn cứ theo điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đây là những tình tiết không phải chứng minh.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy có đủ căn cứ:

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Cao Thị Liên và bị đơn ông Đỗ Đức Long. Ông Long có nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê nhà, đất cho bà Liên là: 167.000.000đ(Một trăm sáu mươi bảy triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành nghĩa vụ phải thực hiện thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 điều 244 đình chỉ xét xử đối với yêu cầu nguyên đơn bà Liên đã rút.

Chấp nhận yêu cầu của bà Cao Thị Liên buộc bà Lê Thu Bạch Thủy giao lại trả nhà đất số 78 - đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu và toàn bộ tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Cao Thị Liên và tài sản của chị Trần Mỹ Linh đầu tư vào nhà nghỉ 78.

Chị Trần Mỹ Linh, ông Đỗ Đức Long, bà Nguyễn Hoàng Yến và bà Lê Thu Bạch Thủy được quyền khởi kiện bằng vụ án khác nếu các đương sự có tranh chấp.

[4]Án phí DSST: Ông Đỗ Đức Long phải chịu là 8.350.000đ (Tám triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng) nhưng ông Long người cao tuổi, lại là thương binh , ông Long có đơn xin miễn nộp áp phí căn cứ điểm đ diều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ông Long được miễn toàn bộ án phí.

Án phí dân sự sơ thẩm bà Lê Thu Bạch Thủy phải chịu 300.000đ(Ba trăm ngàn đồng), bà THủy là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp áp phí căn cứ điểm đ điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 , bà Lê Thu Bạch Thủy được miễn tòa bộ án phí.

Nguyên đơn bà Cao Thị Liên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 1.900.000đ (Một triệu chín trăm ngàn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005659 ngày 05-10-2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35,điểm c khoản 1 điều 39, Điều 227 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 401,khoản 4 Điều 422, khoản 3 Điều 428, 472, khoản 2 Đều 474 , khoản 2 Điều 481 và Điều và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 129 điểm b khoản 2 điều 132 Luật nhà ở Luật nhà ở; Căn cứ điểm đ diều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14.

Tuyên xử:

1-Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Cao Thị Liên và bị đơn ông Đỗ Đức Long. Ông Long có nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê nhà, đất số 78 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cho bà Liên là:167.000.000đ(Một trăm sáu mươi bảy triệu đồng) tính đến ngày 31 -5 -2019.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành nghĩa vụ phải thực hiện thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc chị Trần Mỹ Linh liên đới trả số tiền thuê nhà còn phải thanh toán và đình chỉ yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đất giữa bà Cao Thị Liên và ông Đỗ Đức Long.

3-Chấp nhận yêu cầu của bà Cao Thị Liên buộc bà Lê Thu Bạch Thủy giao lại trả nhà đất số 78 - đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu và toàn bộ tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Cao Thị Liên và tài sản của chị Trần Mỹ Linh đầu tư vào nhà nghỉ 78 cho bà Cao Thị Liên.

4-Chị Trần Mỹ Linh, ông Đỗ Đức Long, bà Nguyễn Hoàng Yến và bà Lê Thu Bạch Thủy được quyền khởi kiện bằng vụ án khác nếu các đương sự có tranh chấp.

5-Án phí DSST: Ông Đỗ Đức Long là người cao tuổi, lại là thương binh , ông Long có đơn xin miễn nộp áp phí căn cứ điểm đ điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ông Long được miễn tòa bộ án phí.

Án phí dân sự sơ thẩm bà Lê Thu Bạch Thủy phải chịu 300.000đ(Ba trăm ngàn đồng), bà Thủy là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp áp phí căn cứ điểm đ điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 , bà Lê Thu Bạch Thủy được miễn tòa bộ án phí.

6-Nguyên đơn bà Cao Thị Liên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 1.900.000đ (Một triệu chín trăm ngàn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005659 ngày 05-10-2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 6,7,7b 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.

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

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *Tòa án ND tỉnh BR-VT;*
- *Viện kiểm sát ND Tp-VT ;*
- *Thi hành án dân sự Tp- VT;*
- *Lưu hồ sơ.*