TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ VŨNG TÀU** **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 30/2023/DS-ST
Ngày: 19-4-2023
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, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà Đinh Thị Châm
Các Hội thẩm nhân dân : Ông Nguyễn Văn Hải
Bà Ngô Thị Thúy Hảo

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Quỳnh- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Nhung – Kiểm sát viên

Ngày 19 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 405/2022/DSST ngày 11/10/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17A/2023/QĐXX ngày 16 tháng 3 năm 2023; Quyết định Hoãn phiên tòa số 41/2023/QĐST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Vũ Thụy Anh K, sinh năm: 1980; Địa chỉ: số… đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Có mặt.

2. *Bị đơn:*

1. Ông Du Đức Đ, sinh năm 1982; Địa chỉ: số… đường … phường Hiệp Thành, Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1956; Địa chỉ: số… đường Hoàng Hoa Thám, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, ông Đ: Bà Nguyễn Thị Cẩm H, sinh năm: 1967; Địa chỉ: số…. đường Nguyễn Công Trứ, Phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại Đơn khởi kiện, Bản tự khai và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Vũ Thụy Anh K trình bày:

Ông Phạm Thế C là chủ sở hữu căn nhà số … Khu Á Châu, đường Hoàng Hoa Thám, Phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Trước đó, ông C có cho bà Nguyễn Thị T và ông Du Đức Đ thuê toàn bộ căn nhà này để kinh doanh.

Ngày 22-01-2021, bà T, ông Đ sang nhượng lại hợp đồng thuê nhà cho bà với thời hạn là 05 năm. Giá sang nhượng là 250.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền đặt cọc. Hợp đồng thuê do ông Đ đại diện cho bà T ký vì tại thời điểm giao kết bà T bị đau tay. Theo thỏa thuận, bà đã đưa cho bà T, ông Đ số tiền 300.000.000 đồng.

Bà trực tiếp đưa cho bà T số tiền 150.000.000 đồng, còn 150.000.000 đồng bà đưa cho ông Đ trong 3 lần. Cụ thể: Ngày 22-02-2021: 50.000.000 đồng + 5% tiền lãi; Ngày 22-3-2021: 50.000.000 đồng + 5% tiền lãi; Ngày 22-4-2021: 50.000.000 đồng + 5% tiền lãi.

Theo thỏa thuận giữa các bên, ông C sẽ hủy bỏ hợp đồng thuê nhà với mẹ con bà T trước đó và sẽ ký trực tiếp hợp đồng thuê nhà với bà với nội dung cơ bản như sau: Thời hạn thuê: 05 năm (từ ngày 01-5-2020 đến ngày 01-5-2025); Tiền đặt cọc: Bà đặt cọc cho ông C số tiền 50.000.000 đồng. Ngoài ra tại điểm a khoản 5.1 Điều 5 của hợp đồng này thì ông C được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà trước thời hạn bất cứ lúc nào với điều kiện báo trước cho bà trước 02 tháng và hoàn trả tiền cọc, phạt cọc tổng cộng là 100.000.000 đồng.

Do cả bà và mẹ con bà T, ông Đ khi thuê nhà để kinh doanh đều biết ông C sẽ lấy lại nhà để bán bất cứ lúc nào, nên ngày 18-3-2021 bà T cử ông Đ đại diện đứng ra lập Giấy cam kết với bà có nội dung: Nếu trong thời hạn 02 năm (từ ngày 22-01-2021 đến ngày 22-01-2023) mà ông C lấy lại nhà bất kỳ lí do gì thì ông Đ sẽ hoàn trả lại cho bà số tiền 125.000.000 đồng.

Sau đó, ông C thông báo với bà sẽ lấy lại căn nhà để bán cho khách vào tháng 6 năm 2022. Do thời gian ông C lấy lại nhà trong khoảng thời gian ông Đ cam kết (từ ngày 22-01-2021 đến ngày 22-01-2023) nên bà đã liên hệ với bà T, ông Đ để yêu cầu họ thực hiện nghĩa vụ hoàn trả cho bà số tiền 125.000.000 đồng như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, bà T, ông Đ không hợp tác, trốn tránh nghĩa vụ hoàn trả lại tiền cho bà như đã thỏa thuận.Nhận thấy bà T, ông Đ vi phạm cam kết theo Giấy cam kết ngày 18-3-2022, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Du Đức Đ có nghĩa vụ trả lại cho bà số tiền 125.000.000 đồng theo "Giấy cam kết ngày 18-3-2021".

Bà Nguyễn Thị Cẩm H - người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị T và ông Du Đạt trình bày:

Việc bà T và ông Đ sang nhượng lại mặt bằng đã thuê của nhà số 126A Hoàng Hoa Thám, Phường 2, thành phố Vũng Tàu cho bà Vũ Thụy Anh K đúng như bà K trình bày. Tại thời điểm giao kết với bà K, do bà T bị tai nạn gẫy tay không viết và ký được nên đã giao cho ông Đ là con trai ký kết hợp đồng với bà K. Bà T và ông Đ đã nhận đủ 300.000.000 đồng từ bà K. Khi sang nhượng lại hợp đồng cho bà K, bà T đã để lại máy móc thiết bị, tủ giường, ti vi các loại, cụ thể: 01 Bếp gas, Bình gas, 07 quạt máy, 06 máy lạnh, 06 tủ lạnh, 06 ti vi, 06 bộ tủ quần áo, 13 giường, 13 bộ chăn ga gối nệm, 07 Bộ Sofa, 06 bộ rèm cửa. Ngày 18-3-2021, bà K lấy lý do thấy ông C đăng tin bán nhà nên buộc mẹ con bà T phải làm Giấy cam kết với trong vòng 02 năm chủ nhà nếu có bán nhà, bà T sẽ nhận lại đồ đạc khi bà sang cho bà K và phải trả lại số tiền 125.000.000 đồng cho bà K. Bà K phải trả lại cho bà T các đồ đạc mà bà T đã liệt kê thì bà T, ông Đ mới đồng ý trả lại cho bà K số tiền 125.000.000 đồng.

Tại phiên tòa:

** Ý kiến bà Vũ Thụy Anh K:*

Hợp đồng thuê nhà giữa bà và mẹ con bà T là hợp đồng sang nhượng lại hợp đồng, giá sang nhượng đã bao gồm toàn bộ đồ đạc có trong nhà và trong hợp đồng cũng như trong Giấy cam kết không có quy định nào bà phải trả lại đồ đạc cho bà T, ông Đ. Khi nhận bàn giao nhà từ bà T, ông Đ có các tài sản như bà T liệt kê, tuy

nhiên hầu hết các tài sản trên đều đã cũ và không sử dụng được, không còn nhiều giá trị nên bà đã bán thanh lý toàn bộ các tài sản này. Bà kí hợp đồng và giấy cam kết trực tiếp với ông Đ, tuy nhiên khi giao tiền bà T và ông Đ đều nhận tiền nên bà yêu cầu cả bà T và ông Đ phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà số tiền 50.000.000 đồng.

** Ý kiến bà Nguyễn Thị Cẩm H:*

Ông Đ, bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà K vì lỗi dẫn tới thiệt hại cho bà K là do bà K tự mang lại. Lý do: Tại thời điểm ông C bán nhà phía bà K đã không tìm báo với bà T để bà T và ông Đ tìm gặp ông C đòi lại giá trị phần sửa sang nhà mà bà T đã thực hiện sau khi thuê mặt bằng của ông C. Thực tế bà T và ông Đ đã bỏ ra rất nhiều chi phí để sửa sang mặt bằng của ông C trước khi cho bà K thuê lại. Thiệt hại xảy ra với bà K là do bà K không thông báo với bà T, ông Đ nên bà T, ông Đ không chịu trách nhiệm trả lại tiền cho bà K. Nếu bà K trả đủ các tài sản bà T, ông Đ thì ông Đ, bà T mới đồng ý trả lại số tiền 50.000.000 đồng mà bà K yêu cầu.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, về cơ bản Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định pháp luật, đúng quyền hạn. Tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Đề nghị rút kinh nghiệm.

Về nội dung: Theo Giấy cam kết đề ngày 18-3-2021 giữa ông Du Đức Đ và bà Vũ Thụy Anh K thể hiện: Nếu trong thời hạn 02 năm (từ ngày 22-01-2021 đến ngày 22-01-2023) mà ông C lấy lại nhà bất kỳ lí do gì thì ông Đ sẽ hoàn trả lại cho bà K số tiền 125.000.000 đồng. Do ông C bán nhà vào tháng 6 năm 2022 nên việc bà K đòi ông Đ và bà T có nghĩa vụ trả lại 125.000.000 đồng là có căn cứ. Tại phiên tòa, bà K thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà T và ông Đ có nghĩa vụ trả 50.000.000 đồng. Yêu cầu này của bà K là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

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 qủa tranh luận tại phiên toà, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu, Hội đồng xét xử nhận định:

[1].Về tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thụy Anh K, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp liên quan tới hợp đồng thuê nhà nên quan hệ tranh chấp được xác định là "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản" hợp đồng thực hiện tại thành phố Vũng Tàu nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu theo quy định của khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình tố tụng, cả nguyên đơn, bị đơn đều không có yêu cầu về việc ông Phạm Thế C phải thực hiện nghĩa vụ với mình trong vụ án này. Do đó, ông C không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Trong Hợp đồng thuê nhà phần Bên thuê có "Những người kèm theo: Nguyễn Thành H", trong Giấy cam kết thể hiện nội dung ông Đ sang mặt bằng cho bà K và ông Hiếu. Tuy nhiên trong quá trình tố tụng ông Nguyễn Thành H và bà Vũ Thụy Anh K

đều xác nhận ông H không tham gia giao dịch, không giao nhận tiền với ông Đ, bà T. Do đó, ông H không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu đòi 50.000.000 đồng theo thỏa thuận ngày 18/3/2021 của nguyên đơn

Xét về hợp đồng thuê nhà giữa ông Du Đức Đ và bà Vũ Thụy Anh K:

Về nội dung Hợp đồng thuê nhà ngày 22 tháng 01 năm 2021 giữa ông Đ và bà K có nội dung: bên A (ông Đ) đồng ý cho bên B (bà K) thuê căn nhà số 126A9 Hoàng Hoa Thám, Phường 2, thành phố Vũng Tàu để kinh doanh, thời gian thuê là 05 năm (01/5/2020 đến 01/5/2025). Các bên thừa nhận căn nhà bảo đảm chất lượng, an toàn, vệ sinh môi trường và các dịch vụ cần thiết khác để vận hành, sử dụng bình thường theo công năng, thiết kế và các thỏa thuận trong hợp đồng. Hai bên hoàn toàn tự nguyện khi giao kết hợp đồng, việc thỏa thuận cho thuê lại này được ông Phạm Thế C là chủ căn nhà hai bên thỏa thuận cho thuê đồng ý. Vì vậy, theo quy định tại Điều 472 về Hợp đồng thuê tài sản và Điều 476 Cho thuê lại tài sản của Bộ luật Dân sự; Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, hợp đồng thuê nhà giữa ông Du Đức Đ và bà Vũ Thụy Anh K là hợp pháp.

Xét về Giấy cam kết ngày 18/3/2021:

Theo nội dung Giấy cam kết thì ông Đ sang cho bà K mặt bằng với giá 250.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền đặt cọc. "*Nay tôi cam kết nếu trong thời hạn 2 năm tính từ ngày tôi sang cho bà K là 22/01/2021 đến ngày 22/01/2023 mà chủ nhà lấy nhà lại với bất kỳ lý do gì tôi sẽ hoàn tiền lại số tiền của một nửa số tiền tôi đã sang cho bà K là 125.000.000 đồng*". Tại thời điểm lập cam kết, hai bên hoàn toàn tự nguyện, nội dung của giấy cam kết này không vi phạm pháp luật. Do đó Giấy cam kết ngày 18/3/2021 là hợp pháp.

Trong quá trình tố tụng, phía ông Đ, bà T yêu cầu bà K trả lại 01 bếp gas, 01 bình gas, 07 quạt máy, 06 máy lạnh, 06 tủ lạnh, 06 ti vi, 06 bộ tủ quần áo, 13 giường, 13 bộ chăn ga gối nệm, 07 Bộ Sofa, 06 bộ rèm cửa thì mới có nghĩa vụ trả cho bà K số tiền 50.000.000 đồng. Phía ông Đ, bà T xác định đây là ý kiến trình bày mà không phải là yêu cầu phản tố, không làm đơn yêu cầu phản tố. Xét thấy Hợp đồng thuê nhà giữa ông Đ, bà K là hợp đồng cho thuê lại nhà nghỉ. Trong Hợp đồng cũng như trong Giấy cam kết không có quy định nào buộc bà K phải trả lại đồ đạc cho bà T, ông Đ. Do đó theo thỏa thuận tại Giấy cam kết ngày 18/3/2021 việc bà K đòi lại số tiền 125.000.000 đồng là có căn cứ, được chấp nhận theo quy định tại Điều 274, khoản 1 Điều 275 Bộ luật Dân sự.

Tại phiên tòa, bà K thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phía ông Đ, bà T có nghĩa vụ trả cho bà K 50.000.000 đồng. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này của bà K có căn cứ, được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Xét về người có nghĩa vụ trả nợ:

Trong hợp đồng thuê tài sản và Giấy cam kết chỉ có chữ ký của ông Du Đức Đ. Tuy nhiên, cả bà K và người đại diên theo ủy quyền của ông Đ, bà T đều xác nhận bà K giao 300.000.000 đồng cho ông Đ và bà T. Do đó, cả ông Du Đức Đ và bà Nguyễn Thị T cùng có nghĩa vụ trả số tiền 50.000.000 đồng cho bà K.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 3 Điều 24; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016 ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, ông Du Đức Đ và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí bà Vũ Thụy Anh K đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 186; khoản 1, khoản 2 Điều 228; khoản 2 Điều 229, khoản 1 Điều 244 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng: Điều 274, khoản 1 Điều 275, Điều 472, Điều 475 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản; khoản 3 Điều 24; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016 ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thụy Anh K:

Buộc ông Du Đức Đ và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho bà Vũ Thụy Anh K 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bà Nguyễn Thị T, ông Du Đức Đ phải chịu 2.500.000đ (Hai triệu, năm trăm ngàn đồng).

2.2. Hoàn lại 3.100.000đ (Ba triệu, một trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí cho bà Vũ Thụy Anh K theo biên lai thu tiền số 0003268 ngày 11/10/2022.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được 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, Điều 7A, 7B 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:
-Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.Vũng Tàu;
- Thi hành án dân sự Tp.Vũng Tàu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đinh Thị Châm