

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN YÊN MINH
TỈNH HÀ GIANG**

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

Bản án số: **03**/2021/DS-ST
Ngày 25 tháng 6 năm 2021
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN MINH, TỈNH HÀ GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Hoàng Văn Đạng.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thị Thoả, bà Vũ Thị Chở.

- Thư ký phiên toà: Ông Lâm Thái Hùng – Thư ký Toà án nhân dân huyện Yên Minh, tỉnh Hà Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Minh, tỉnh Hà Giang tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Hoàng Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2021, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện Yên Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 05/2019/TLST-DS ngày 04/12/2019 về việc “Tranh chấp đòi nhà cho thuê” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2021/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 02/2021/QĐST-DS ngày 07/6/2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phan Hoàng D; sinh năm: 1977; dân tộc: Kinh; nghề nghiệp: Cán bộ; địa chỉ: Tổ 2, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Hà Giang. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Đinh Thị Thu H; sinh năm: 1981; dân tộc: Kinh; nghề nghiệp: Lao động tự do; địa chỉ: Tổ 9, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 30/11/2019 và Bản tự khai ngày 04/12/2020 và Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 28/4/2021 của nguyên đơn ông Phan Hoàng D trình bày: Gia đình tôi có 01 ngôi nhà cấp 4 mái lợp tôn, tường xây gạch bê tông, diện tích 240m² tọa lạc tại tổ 2, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Hà Giang, ngôi nhà được xây dựng trên 03 thửa đất gồm: Thửa đất số 9 tờ bản đồ số 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 291190 diện tích 80m² đất ở tại đô thị, do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 17/6/2011 cho Tôi Phan Hoàng D và vợ tôi Trần Thị T; Thửa đất số 11 tờ bản đồ số 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 291295 diện tích 80 m² đất ở tại đô thị, do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 13/3/2012 cho Tôi Phan Hoàng D và vợ tôi Trần Thị T; Thửa đất số 67 tờ bản đồ số 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 291683 diện tích 80 m² trong đó

80m² đất ở đô thị, do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 14/3/2014 cho Tôi Phan Hoàng D và vợ tôi Trần Thị T.

Ngày 01/7/2016 tôi có cho bà Đinh Thị Thu H thuê căn nhà nêu trên để bà H làm dịch vụ vui chơi cho trẻ em lấy tên là BIBOP. Việc thuê nhà giữa hai bên tôi và bà H có lập hợp đồng thuê nhà số: 01/2016/HĐ2016/HĐTN ngày 01/7/2016 với thời hạn 03 năm (36 tháng) kể từ ngày 01/7/2016 đến ngày 01/7/2019 với tổng số tiền thuê nhà là 162.000.000^d (một trăm sáu mươi hai triệu đồng). Theo nội dung của hợp đồng thuê nhà thì số tiền thuê nhà được tính như sau từ ngày 01/7/2016 đến ngày 30/6/2017 với giá 4.000.000^d; từ ngày 01/7/2017 đến ngày 30/6/2018 với giá 4.500.000^d; từ ngày 01/7/2018 đến ngày 30/6/2019 với giá 5.000.000^d; thời điểm trả tiền 3 tháng trả 1 lần; Quá trình thuê nhà bà H đã thanh toán tiền thuê nhà cho tôi tổng gồm 7 lần với số tiền 71.000.000^d, cụ thể: ngày 22/7/2016 số tiền 12.000.000^d, ngày 15/11/2016 số tiền 12.000.000^d, ngày 24/02/2017 số tiền 12.000.000^d, ngày 10/4/2018 số tiền 5.000.000^d, ngày 05/7/2018 số tiền 20.000.000^d, ngày 27/8/2018 số tiền 5.000.000^d, ngày 28/8/2018 số tiền 5.000.000^d.

Khi đã hết thời hạn thuê nhà, tôi đã rất nhiều lần liên hệ với bà Đinh Thị Thu H để yêu cầu bà H Thanh toán tiền thuê nhà, nhưng bà H không thanh toán và không đưa ra được bất kỳ lý do gì, cũng như không xin gia hạn hợp đồng. Đồng thời bà H khóa cửa ngôi nhà cho thuê và bỏ đi khỏi địa phương không rõ hiện đang ở đâu. Tính đến ngày 30/6/2019 bà H còn nợ tiền thuê nhà của tôi là 91.000.000^d (chín mươi một triệu đồng) và phát sinh nợ mới từ ngày 01/7/2019 đến ngày 30/11/2019 là 5 tháng x 5.000.000^d = 25.000.000^d (hai mươi lăm triệu đồng). Tổng số tiền thuê nhà bà H còn nợ đến thời điểm ngày 30/11/2019 là 116.000.000^d (một trăm mười sáu triệu đồng), bà H hiện đã bỏ trốn khỏi địa phương nơi cư trú không thanh toán số tiền cho tôi cũng như không di dời tài sản của bà H trong nhà tôi cho thuê để tôi lấy lại nhà sử dụng

Tôi yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Yên Minh buộc bà Đinh Thị Thu H trả số tiền thuê nhà là 116.000.000^d (một trăm mười sáu triệu đồng), phương thức thanh toán trả làm một lần, thời điểm thanh toán kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, người nhận tiền là tôi Phan Hoàng D, địa chỉ tổ 2, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Hà Giang; Yêu cầu bà Đinh Thị Thu H phải di dời toàn bộ tài sản của bà H trong nhà thuê nhà của tôi gồm: 01 Bàn tôm cá, đã qua sử dụng, bụi bẩn dày, màn hình còn sử dụng được, không có tín hiệu hồng phần mềm; 06 Bàn nhựa nhỏ cũ, bụi bẩn, đã qua sử dụng, giá trị còn sử dụng được 15%; 19 Ghế nhựa trẻ em cũ, bụi bẩn, đã qua sử dụng, giá trị sử dụng được 10%; 02 Bộ đua xe máy, cũ, bụi bẩn, đã qua sử dụng, màn hình còn sử dụng được, lõi cây hồng, hồng phần mềm, mô hình xe máy hồng không sử dụng được; 01 Bộ đua xe ô tô, cũ, bụi bẩn còn sử dụng được; 01 Bộ đua xe ô tô mô hình, lõi cây, lõi phần mềm, màn hình vẫn sử dụng được; 750 quả bóng nhựa nhỏ đã qua sử dụng, kích thước đường kính 5cm, trong đó có 300 quả bị xẹp hơi, bẹp, vỡ nát không còn giá trị sử dụng; 10 guồng đồ chơi xúc hạt muông bằng nhựa, cũ bẩn, vỡ hỏng; 07 chiếc ô tô xúc cát bằng nhựa, cũ bẩn, vỡ hỏng; 01 xe đạp ba bánh có thùng, chất liệu bằng sắt cũ, bụi bẩn, vẫn còn sử dụng được; 01 xe đạp ba bánh có cang đẩy hàng phía trước, chất liệu bằng sắt

cũ, bụi bẩn, vẫn còn sử dụng được; 03 Lều chơi bác sĩ, nấu ăn, công an, ghép sát nhau, chất liệu gỗ ép, chiều dài 6,5m, rộng 1,85m, cao 1,2m; giá trị sử dụng còn 40%; 04 Bao cát đầm bốt dài 50cm, đường kính 10cm, đã cũ bẩn, rách, không còn giá trị sử dụng; 134 Tấm xốp mỏng trải nền kích thước 1m x 1m x 2cm, đã qua sử dụng, cũ, bẩn, bề mặt có nhiều vết xước; 01 Thảm thảm nhạc kích thước 1,15m x 2,4m cũ, bụi bẩn; 100 con tượng thạch cao để tô màu. Giá trị còn lại 80%; 01 Khu vui chơi liên hoàn lắp ghép bằng ống thép mạ kẽm ϕ 48 có kích thước R7m x D6,7m x C2,8m. Giá trị còn lại 50%; 01 Hàng rào khung sắt đường kính 1.4cm, kích thước D17,5m x C0,9m giá trị sử dụng còn 40%; Hàng rào gỗ kích thước D4,8m x C0,75m, giá trị sử dụng 20%; 01 Máy ném bóng rổ cũ hỏng; 01 Cây bóng rổ, lưới rách, cũ, bụi bẩn; 01 Bàn nhựa Việt Nhật, cũ, giá trị sử dụng 20%; 02 Ghế nhựa Việt Nhật, cũ, giá trị sử dụng 20%; 01 Mắt camera không dây hãng SIEPEM, giá trị sử dụng 50%; 01 Bàn quây khung sắt hình chữ L kích thước 2,4m x 0,6m x 0,85m và 1,7m x 0,3m x 0.85m. Giá trị sử dụng còn 40%; 01 Giá để tượng khung sắt, kích thước 1,5m x 1m; 05 quạt treo tường, không rõ hãng sản xuất, cũ, bẩn, còn sử dụng được; 02 Quạt đứng công nghiệp, không rõ hãng sản xuất, cũ, bẩn, còn sử dụng được.

Quá trình giải quyết vụ án Bà Đinh Thị Thu H vắng mặt tại địa phương nơi cư trú, Tòa án đã thực hiện mọi biện pháp để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đinh Thị Thu H, như xác minh thông tin, tổng đạt, niêm yết công khai các văn bản, theo trình tự tố tụng, tuy nhiên trong suốt quá trình đó cho đến nay bà H vẫn không có mặt để trình bày quan điểm của mình, đồng thời cũng không có văn bản, tài liệu, chứng cứ gửi cho Tòa án, do vậy trong hồ sơ không có quan điểm của bà H đối với yêu cầu khởi kiện.

Ngày 26/5/2020 ông Phan Hoàng D đã có đơn đề nghị tạm đình chỉ vụ án để làm đơn yêu cầu giải quyết việc dân sự tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với bà Đinh Thị Thu H sau đó Tòa án đã ra Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án và tiến hành thụ lý giải quyết việc dân sự yêu cầu tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đăng tải trên các phương tiện thông tin đại chúng đối với bà H, tuy nhiên trong suốt quá trình đó cho đến nay vẫn không có tin tức gì về bà H.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định và định giá tài sản xác định được ngôi nhà thuê theo hợp đồng thuê nhà giữa ông Phan Hoàng D và bà Đinh Thị Thu H tọa lạc tại tổ 2 thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Hà Giang là của gia đình ông Phan Hoàng D, sau khi ký kết hợp đồng thuê nhà bà Đinh Thị Thu H đã sử dụng ngôi nhà thuê làm dịch vụ vui chơi cho trẻ em lấy tên là BIBOP do bà Đinh Thị Thu H đứng tên. Kết quả định giá đối với số tài sản trên của bà Đinh Thị Thu H trong ngôi nhà cho thuê đã nêu trên có tổng giá trị là: 64.470.400^d (sáu mươi tư triệu bốn trăm bảy mươi nghìn bốn trăm đồng).

Quá trình thuê nhà bà Đinh Thị Thu H đã thanh toán cho ông Phan Hoàng D gồm 07 lần, vào các ngày 22/7/2016 số tiền 12.000.000^d, ngày 15/11/2016 số tiền 12.000.000^d, ngày 24/02/2017 số tiền 12.000.000^d, ngày 10/4/2018 số tiền 5.000.000^d, ngày 05/7/2018 số tiền 20.000.000^d, ngày 27/8/2018 số tiền 5.000.000^d, ngày 28/8/2018 số tiền 5.000.000^d. Tổng số tiền là: 71.000.000^d.

Tại phiên toà ngày hôm nay nguyên đơn ông Phan Hoàng D vẫn giữ nguyên quan điểm về việc đòi bị đơn bà Đinh Thị Thu H phải trả số tiền thuê nhà theo như hợp đồng là 91.000.000^d, rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc đòi số tiền thuê nhà phát sinh kể từ sau khi kết thúc hợp đồng là 25.00.000^d, phương thức thanh toán trả làm một lần, thời điểm thanh toán kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, người nhận tiền là ông Phan Hoàng D; Yêu cầu bà Đinh Thị Thu H phải di dời toàn bộ tài sản của bà H trong đất thuê nhà của ông D để trả lại mặt bằng và nhà cho ông D sử dụng .

Tại phiên tòa bị đơn vắng mặt nên không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Minh tham gia phiên tòa có quan điểm:

Việc chấp hành pháp luật Tổ tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán và Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ pháp luật Tổ tụng dân sự đã quy định. Đối với bị đơn dân sự không chấp hành các quy định của pháp luật tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa hôm nay, do vậy phải chịu toàn bộ hậu quả pháp lý của mình.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 472, Điều 473, Điều 47, Điều 481 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của 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 nguyên đơn ông Phan Hoàng D. Buộc bà Đinh Thị Thu H phải trả số tiền thuê nhà là 91.000.000^d (chín mươi một triệu đồng), phương thức thanh toán trả làm một lần, thời điểm thanh toán kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, người nhận tiền là ông Phan Hoàng D, bà H phải chịu khoản tiền lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 257, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Buộc bà Đinh Thị Thu H phải di dời toàn bộ tài sản của bà H trong nhà đã thuê của ông Phan Hoàng D tại tổ 2, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Hà Giang để trả lại ngôi nhà đã cho thuê cho ông D sử dụng.

Về Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản và án phí đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ; ý kiến, kết quả tranh luận tại phiên tòa của nguyên đơn dân sự, ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Minh.

[1] Về việc chấp hành tố tụng của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ, bị đơn không chấp hành các quy định của pháp luật tố tụng

kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa hôm nay. Căn cứ khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt bị đơn bà Đinh Thị Thu H.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã nhiều lần triệu tập, tổng đạt niêm yết hợp lệ các thủ tục tố tụng nhưng bị đơn bà Đinh Thị Thu H đều vắng mặt không có lý do, không gửi tài liệu chứng cứ gì cho Tòa án. Căn cứ Điều 91, Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án căn cứ các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn ông Phan Hoàng D cung cấp và các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập làm căn cứ giải quyết vụ án.

[3] Về Quan hệ pháp luật: Ông Phan Hoàng D khởi kiện yêu cầu đòi tiền thuê nhà và di dời toàn bộ tài sản do bà H để lại trong ngôi nhà cho thuê để trả lại nhà cho ông D sử dụng. Khi thụ lý và quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp đòi nhà cho thuê”, tuy nhiên tại phiên tòa Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

[4] Về thẩm quyền giải quyết: Căn cứ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; do đối tượng tranh chấp là bất động sản là ngôi nhà cho thuê tọa lạc tại tổ 2, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Hà Giang nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Yên Minh theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[5.1] Căn cứ hợp đồng thuê nhà số 01/2016 ngày 01/7/2016 thì ông Phan Hoàng D có cho bà Đinh Thị Thu H thuê 01 ngôi nhà cấp 4 có diện tích 240m² tọa lạc tại Tổ 2, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Hà Giang, với thời hạn thuê nhà là 36 tháng kể từ ngày 01/7/2016 đến ngày 01/7/2019 tổng số tiền thuê nhà là 162.000.000^d, khi đã hết thời hạn thuê nhà, mặc dù ông D nhiều lần liên hệ với bà Đinh Thị Thu H để yêu cầu bà H thanh toán tiền thuê nhà, nhưng bà H không thanh toán và không đưa ra được bất kỳ lý do gì, cũng như không xin gia hạn hợp đồng.

[5.2] Tại tiểu mục 6.1.1 mục 6.1 Điều 6 của hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa ông Phan Hoàng D và bà Đinh Thị Thu H có quy định về chấm dứt hợp đồng trong trường hợp: “Hết thời hạn mà các bên không thỏa thuận về việc gia hạn hợp đồng”.

[5.3] Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015 “Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận về thời hạn trả tiền thuê thì thời hạn trả tiền thuê được xác định theo tập quán nơi trả tiền; nếu không thể xác định được thời hạn theo tập quán thì bên thuê phải trả tiền khi trả lại tài sản thuê; Trường hợp các bên thỏa thuận việc trả tiền thuê theo kỳ hạn thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, nếu bên thuê không trả tiền trong ba kỳ liên tiếp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”.

[5.4] Như vậy bà Đinh Thị Thu H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho ông Phan Hoàng D, do vậy ông D có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà; đối với yêu cầu khởi kiện của ông D về đòi tiền thuê nhà là 91.000.000^d (chín mươi một triệu đồng) đối với bà Đinh Thị Thu H là có căn cứ cần được chấp nhận.

[6] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/3/2021 Tòa án nhân dân huyện Yên Minh xác định:

[6.1] Ngôi nhà cho thuê là ngôi nhà xây cấp 4 mái lợp tôn, tường xây gạch bê tông được xây dựng trên thửa đất có diện tích 240m² thuộc quyền sở hữu của ông Phan Hoàng D và vợ là bà Trần Thị T, tọa lạc tại tổ 2, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Hà Giang; phía Tây tiếp giáp với đường tái định cư; phía Nam tiếp giáp nhà ông bà T, G; phía Bắc tiếp giáp nhà ông bà T, L; phía Đông tiếp giáp đất ruộng.

[6.2] Các tài sản của bà Đinh Thị Thu H để lại trong ngôi nhà cho thuê gồm: 01 Bàn tôm cá, đã qua sử dụng, bụi bẩn dày, màn hình còn sử dụng được, không có tín hiệu hồng phần mềm; 06 Bàn nhựa nhỏ cũ, bụi bẩn, đã qua sử dụng, giá trị còn sử dụng được 15%; 19 Ghế nhựa trẻ em cũ, bụi bẩn, đã qua sử dụng, giá trị sử dụng được 10%; 02 Bộ đua xe máy, cũ, bụi bẩn, đã qua sử dụng, màn hình còn sử dụng được, lõi cây hồng, hồng phần mềm, mô hình xe máy hồng không sử dụng được; 01 Bộ đua xe ô tô, cũ, bụi bẩn còn sử dụng được; 01 Bộ đua xe ô tô mô hình, lõi cây, lõi phần mềm, màn hình vẫn sử dụng được; 750 quả bóng nhựa nhỏ đã qua sử dụng, kích thước đường kính 5cm, trong đó có 300 quả bị xẹp hơi, bẹp, vỡ nát không còn giá trị sử dụng; 10 guồng đồ chơi xúc hạt muông bằng nhựa, cũ bẩn, vỡ hồng; 07 chiếc ô tô xúc cát bằng nhựa, cũ bẩn, vỡ hồng; 01 xe đạp ba bánh có thùng, chất liệu bằng sắt cũ, bụi bẩn, vẫn còn sử dụng được; 01 xe đạp ba bánh có cang đẩy hàng phía trước, chất liệu bằng sắt cũ, bụi bẩn, vẫn còn sử dụng được; 03 Lều chơi bác sĩ, nấu ăn, công an, ghép sát nhau, chất liệu gỗ ép, chiều dài 6,5m, rộng 1,85 m, cao 1,2m; giá trị sử dụng còn 40%; 04 Bao cát đầm bốt dài 50cm, đường kính 10cm, đã cũ bẩn, rách, không còn giá trị sử dụng; 134 Tấm xốp mỏng trải nền kích thước 1m x 1m x 2cm, đã qua sử dụng, cũ, bẩn, bề mặt có nhiều vết xước; 01 Thảm dầm nhạc kích thước 1,15m x 2,4m cũ, bụi bẩn; 100 con tượng thạch cao để tô màu . Giá trị còn lại 80%; 01 Khu vui chơi liên hoàn lắp ghép bằng ống thép mạ kẽm ϕ 48 có kích thước R7m x D6,7m x C2,8m. Giá trị còn lại 50%; 01 Hàng rào khung sắt đường kính 1.4cm, kích thước D17,5m x C0,9m giá trị sử dụng còn 40%; Hàng rào gỗ kích thước D4,8m x C0,75m, giá trị sử dụng 20%; 01 Máy ném bóng rổ cũ hồng; 01 Cây bóng rổ, lưới rách, cũ, bụi bẩn; 01 Bàn nhựa Việt Nhật, cũ, giá trị sử dụng 20%; 02 Ghế nhựa Việt Nhật, cũ, giá trị sử dụng 20%; 01 Mất camera không dây hãng SIEPEM , giá trị sử dụng 50%; 01 Bàn quầy khung sắt hình chữ L kích thước 2,4m x 0,6m x 0,85m và 1,7m x 0,3m x 0.85m. Giá trị sử dụng còn 40%; 01 Giá để tượng khung sắt, kích thước 1,5m x 1m; 05 quạt treo tường, không rõ hãng sản xuất, cũ, bẩn, còn sử dụng được; 02 Quạt đứng công nghiệp, không rõ hãng sản xuất, cũ, bẩn, còn sử dụng được.

[6.3] Như đã nhận định ở trên hợp đồng thuê nhà giữa ông Phan Hoàng D với bà Đinh Thị Thu H đã chấm dứt do vi phạm nghĩa vụ thanh toán và hết thời hạn

hợp đồng, nên ông Phan Hoàng D yêu cầu bà Đinh Thị Thu à phải di dời toàn bộ tài sản của bà H trong ngôi nhà cho thuê để trả lại nhà và mặt bằng cho ông D là có căn cứ cần được chấp nhận.

[7] Xét thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở cần chấp nhận.

[8] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn bà Đinh Thị Thu H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là $91.000.000^d \times 5\% = 4.550.000^d$ (bốn triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng), theo quy định tại khoản 2 Điều 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. Trả lại cho ông Phan Hoàng D số tiền $3.200.000^d$ (ba triệu hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Minh.

[7] Về Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận được với nhau về việc thanh toán chi phí này. Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là $1.200.000^d$ (một triệu hai trăm nghìn đồng); Đối với chi phí này nguyên đơn đã nộp đủ cho Tòa án do vậy bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là $1.200.000^d$ (một triệu hai trăm nghìn đồng) cho nguyên đơn ông Phan Hoàng D.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 472, Điều 473, Điều 47, Điều 481 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, Điều 166, Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của 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.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Hoàng Doanh.

1. Buộc bà Đinh Thị Thu H trả số tiền thuê nhà $91.000.000^d$ (chín mươi một triệu đồng) cho ông Phan Hoàng D, phương thức thanh toán trả làm một lần, thời điểm thanh toán kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, người nhận tiền là ông Phan Hoàng D, địa chỉ Tổ 2, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Hà Giang;

2. Buộc bà Đinh Thị Thu H trả lại ngôi nhà đã thuê có diện tích $240m^2$ thuộc quyền sở hữu của ông Phan Hoàng D và vợ là bà Trần Thị T, tọa lạc tại tổ 2, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Hà Giang; phía Tây tiếp giáp với đường tái định cư; phía Nam tiếp giáp nhà ông bà T, G; phía Bắc tiếp giáp nhà ông bà T, L; phía Đông tiếp giáp đất ruộng.

3. Buộc bà Đinh Thị Thu H di dời toàn bộ tài sản của bà Hà ra khỏi ngôi nhà cho thuê của ông Phan Hoàng D tại tổ 2, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Hà Giang để trả lại mặt bằng cho ông D sử dụng, gồm các tài sản cụ thể như sau: 01 Bàn nhôm, đã qua sử dụng, bụi bẩn, màn hình còn sử dụng được, không có tín hiệu hồng ngoại; 06 Bàn nhựa nhỏ cũ, bụi bẩn, đã qua sử dụng, giá trị còn sử dụng được 15%; 19 Ghế nhựa trẻ em cũ, bụi bẩn, đã qua sử dụng, giá trị sử dụng được 10%; 02 Bộ đua xe máy, cũ, bụi bẩn, đã qua sử dụng, màn hình còn sử dụng được, lỗi cây hồng, hồng ngoại, mô hình xe máy hồng không sử dụng được; 01 Bộ đua xe ô tô, cũ, bụi bẩn còn sử dụng được; 01 Bộ đua xe ô tô mô hình, lỗi cây, lỗi phần mềm, màn hình vẫn sử dụng được; 750 quả bóng nhựa nhỏ đã qua sử dụng, kích thước đường kính 5cm, trong đó có 300 quả bị xẹp hơi, bẹp, vỡ nát không còn giá trị sử dụng; 10 guồng đồ chơi xúc hạt muông bằng nhựa, cũ bẩn, vỡ hỏng; 07 chiếc ô tô xúc cát bằng nhựa, cũ bẩn, vỡ hỏng; 01 xe đạp ba bánh có thùng, chất liệu bằng sắt cũ, bụi bẩn, vẫn còn sử dụng được; 01 xe đạp ba bánh có cang đẩy hàng phía trước, chất liệu bằng sắt cũ, bụi bẩn, vẫn còn sử dụng được; 03 Lều chơi bác sĩ, nấu ăn, công an, ghép sát nhau, chất liệu gỗ ép, chiều dài 6,5m, rộng 1,85 m, cao 1,2m; giá trị sử dụng còn 40%; 04 Bao cát đấm bốc dài 50cm, đường kính 10cm, đã cũ bẩn, rách, không còn giá trị sử dụng; 134 Tấm xốp mỏng trải nền kích thước 1m x 1m x 2cm, đã qua sử dụng, cũ, bẩn, bề mặt có nhiều vết xước; 01 Thảm thảm nhạc kích thước 1,15m x 2,4m cũ, bụi bẩn; 100 con tượng thạch cao để tô màu. Giá trị còn lại 80%; 01 Khu vui chơi liên hoàn lắp ghép bằng ống thép mạ kẽm ϕ 48 có kích thước R7m x D6,7m x C2,8m. Giá trị còn lại 50%; 01 Hàng rào khung sắt đường kính 1.4cm, kích thước D17,5m x C0,9m giá trị sử dụng còn 40%; Hàng rào gỗ kích thước D4,8m x C0,75m, giá trị sử dụng 20%; 01 Máy ném bóng rổ cũ hỏng; 01 Cây bóng rổ, lưới rách, cũ, bụi bẩn; 01 Bàn nhựa Việt Nhật, cũ, giá trị sử dụng 20%; 02 Ghế nhựa Việt Nhật, cũ, giá trị sử dụng 20%; 01 Máy camera không dây hãng SIEPEM, giá trị sử dụng 50%; 01 Bàn quầy khung sắt hình chữ L kích thước 2,4m x 0,6m x 0,85m và 1,7m x 0,3m x 0.85m. Giá trị sử dụng còn 40%; 01 Giá để tượng khung sắt, kích thước 1,5m x 1m; 05 quạt treo tường, không rõ hãng sản xuất, cũ, bẩn, còn sử dụng được; 02 Quạt đứng công nghiệp, không rõ hãng sản xuất, cũ, bẩn, còn sử dụng được.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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 chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo Điều 357 và mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

4. Về án phí: Bị đơn bà Đinh Thị Thu H phải nộp 4.550.000^d (bốn triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Trả lại cho ông Phan Hoàng D số tiền 3.200.000^d (ba triệu hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số: BB/2013/05790 ngày 03/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Minh.

5. Về Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Bị đơn bà Đinh Thị Thu H phải chịu 1.200.000^d (một triệu hai trăm nghìn đồng), đồng thời có nghĩa vụ

thanh toán số tiền này cho nguyên đơn ông D (do trước đó nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí này cho Tòa án).

6. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

7. Về thi hành án dân sự: Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật 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, 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:

- TAND tỉnh Hà Giang;
- VKSND tỉnh, huyện;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Yên Minh;
- Lưu HS;
- Lưu án văn.

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

Hoàng Văn Đặng