

Bản án số: **07/2024/DS-ST**

Ngày: **22/02/2024**

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ N, TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Đăng Thanh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Tha
Ông Hồ Hải Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Bích - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã N tham gia phiên tòa:

Bà Lê Thị Bích Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 254/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về việc “*tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 111/2023/QĐXXST-DS ngày 19/12/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2024/QĐST-DS ngày 05/01/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 15/2024/QĐST-DS ngày 23/01/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Ngô Thị Kim Nh**, sinh năm: 1959

Địa chỉ: số 162 Lê Hồng Phong, tổ dân phố Bá Hà 1, phường Ninh Thủy, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- Bị đơn: Ông **Đặng Xuân Th**, sinh năm: 1980

Địa chỉ: Tổ dân phố 10, phường Ninh Hiệp, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Giang S**, sinh năm: 1958

Địa chỉ: số 162 Lê Hồng Phong, tổ dân phố Bá Hà 1, phường Ninh Thủy, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Ngô Thị Kim Nh trình bày:*

Từ năm 2013 vợ chồng bà có cho ông Đặng Xuân Th thuê mặt bằng tại thửa đất số 526 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại tổ dân phố Bá Hà 1, phường Ninh Thủy, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01060 QSDĐ/NT-NH ngày 25/01/2002 đứng tên bà Ngô Thị Kim Nh và ông Giang S để mở tiệm sửa tivi, hai bên có lập hợp đồng thuê, không có công chứng chứng thực, hợp đồng chỉ lập 01 bản bà giữ nhưng đã thất lạc nên không thể cung cấp

cho Tòa án. Giá thuê hai bên thỏa thuận 1.000.000đ/tháng, thời hạn thuê từ năm 2013 đến năm 2023, trả tiền thuê theo tháng. Quá trình trả tiền thuê cho đến tháng 7/2023 ông Th còn nợ số tiền thuê mặt bằng tổng cộng 8.413.000đ.

Sau đó, ông Th bán vật dụng để trong tiệm trả thêm cho bà 1.100.000đ, hai bên thỏa thuận nhờ bà bán giúp các đồ phế liệu của ông Th để trừ vào tiền thuê còn nợ; nên trong năm 2023 bà nhiều lần bán đồ phế liệu trong cửa tiệm của ông Th: cụ thể ngày 4/7/2023 bán phế liệu tivi được 718.000đ cản trừ nợ còn lại 6.595.000đ nên ông Th có ghi nội dung “em hứa số tiền còn lại trong vòng 2 tháng em sẽ thanh toán” và ký tên trong tờ giấy học sinh năm 2023; ngày 3/9/2023 bán phế liệu tivi được 300.000đ ghi trong tờ lịch; sau đó bán phế liệu cũ được 180.000đ, 350.000đ, 400.000đ bà có thông báo qua tin nhắn điện thoại cho ông Th. Tất cả số tiền bán phế liệu được của ông Th, bà đều cản trừ vào tiền thuê còn nợ, bà xác định ông Th còn nợ số tiền thuê mặt bằng nhà để mở tiệm sửa tivi là: 5.365.000đ. Vợ chồng bà nhiều lần yêu cầu ông Th trả nợ nhưng ông Th không trả. Bà xác định từ khi giao kết hợp đồng thuê mặt bằng mở tiệm sửa tivi và quá trình sử dụng mặt bằng và trả tiền thuê bà chỉ giao dịch với ông Th, ngoài ra không có ai khác.

Nay bà yêu cầu Tòa án buộc ông Đặng Xuân Th trả đủ một lần cho vợ chồng bà tiền thuê mặt bằng để mở tiệm sửa chữa tivi chưa thanh toán là 5.365.000đ, không yêu cầu tính lãi.

** Bị đơn ông Đặng Xuân Th được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên không trình bày ý kiến.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông Giang S quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày ý kiến như sau:* ông là chồng của bà Ngô Thị Kim Nh, từ năm 2013 đến năm 2023 vợ chồng ông có cho ông Đặng Xuân Th thuê mặt bằng mở tiệm sửa tivi trên thửa đất số 526 tờ bản đồ số 6 toạ lạc tại tổ dân phố Bá Hà 1, phường Ninh Thủy, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa là tài sản chung của vợ chồng. Hiện nay, ông Th nợ tiền thuê mặt bằng không trả với số tiền 5.365.000đ nên ông đồng ý với yêu cầu của bà Nh.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã N tại phiên tòa sơ thẩm:*

Về chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Thư ký, Hội thẩm nhân dân và nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra công khai tại phiên tòa nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Đặng Xuân Th phải trả cho bà Ngô Thị Kim Nh và ông Giang S số tiền 5.365.000đ tiền thuê mặt bằng chưa thanh toán, tiền lãi nguyên đơn không yêu cầu nên không xem xét.

Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của bà Nh được chấp nhận nên bị đơn ông Đặng Xuân Th phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa,

kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại số tiền nợ của hợp đồng thuê mặt bằng để mở tiệm sửa tivi nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*”; bị đơn có địa chỉ tại tổ dân phố 10, phường Ninh Hiệp, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Vì vậy, tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã N theo quy định tại khoản 3, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Đặng Xuân Th đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Do vậy, căn cứ Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là có căn cứ.

[3]. Về nội dung vụ án: Năm 2013 bà Ngô Thị Kim Nh có cho ông Đặng Xuân Th thuê mặt bằng để mở tiệm sửa chữa tivi trên thửa đất số 526 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại tổ dân phố Bá Hà 1, phường Ninh Thủy, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa, hai bên có lập hợp đồng cho thuê mặt bằng nhưng không có công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, bà Nh là người giữ hợp đồng thuê nhưng đã làm thất lạc, giá thuê mặt bằng theo bà Nh trình bày là 1.000.000đ/tháng và trả hàng tháng; thời hạn thuê từ năm 2013 đến năm 2023. Nhưng đến tháng 7/2023 do ông Th còn nợ số tiền 8.413.000đ nên bà không cho thuê nữa. Khi ông Th dọn đi thì có nhờ bà Nh bán đồ phế liệu bao gồm: tivi, tủ sắt còn để trong tiệm được số tiền 3.048.000đ nhằm cân trừ nợ. Hiện nay, ông Th còn nợ của vợ chồng bà Nh, ông S với số tiền 5.365.000đ (năm triệu ba trăm sáu mươi lăm ngàn đồng).

[3.1] Về hình thức và nội dung của hợp đồng thuê tài sản: bà Nh xác định hai bên có hợp đồng thuê mặt bằng không có công chứng chứng thực bà Nh giữ nhưng đã thất lạc không cung cấp được. Tuy nhiên, căn cứ phiếu báo thay đổi hộ khẩu nhân khẩu ngày 28/8/2013 của ông Đặng Xuân Th do bà Nh cung cấp, căn cứ đơn xác nhận của Công an phường Ninh Thủy ngày 22/12/2013 và tài liệu kèm theo đơn khởi kiện có căn cứ xác định bà Ngô Thị Kim Nh và ông Giang S được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 526 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại tổ dân phố Bà Hà 2, phường Ninh Thủy, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01060 QSDĐ/NT-NH ngày 25/01/2002 nên Hội đồng xét xử có căn cứ xác định giữa bà Ngô Thị Kim Nh, ông Giang S và ông Đặng Xuân Th có xác lập hợp đồng thuê mặt bằng để mở tiệm sửa tivi từ năm 2013 đến tháng 7/2023. Về hình thức hợp đồng thuê tài sản giữa bà Nh và ông Th không đến chính quyền địa phương để công chứng chứng thực là vi phạm quy định của pháp luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, nội dung thỏa thuận hợp đồng thuê tài sản bằng miệng do các bên xác lập là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật nên căn cứ Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử xác định giao dịch dân sự cho thuê tài sản giữa các bên phát sinh quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn: Quá trình thực hiện hợp đồng thuê, bị

đơn ông Th không trả tiền thuê đúng hạn và có ký xác nhận vào các giấy tờ (bút lục số 24), đồng thời giữa các bên có trao đổi nội dung giải quyết số tiền còn nợ theo đoạn tin nhắn qua số điện thoại 0901911981 do ông Đặng Xuân Th đứng tên sử dụng. Hơn nữa, bị đơn ông Th đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng cố tình trốn tránh và đã tự từ bỏ quyền chứng minh của mình tại phiên tòa sơ thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định ông Th vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê mặt bằng theo thỏa thuận ban đầu giữa các bên đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nh. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4]. Về án phí: Bị đơn ông Đặng Xuân Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

[5]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã N tại phiên tòa sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39; điểm a, khoản 1, Điều 147; Điều 227; Điều 264; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 122; Điều 480; Điều 489 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 117; Điều 472; Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2017 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Kim Nh.

Buộc bị đơn ông Đặng Xuân Th phải trả cho vợ chồng bà Ngô Thị Kim Nh và ông Giang S tiền thuê mặt bằng để mở tiệm sửa tivi còn nợ là: 5.365.000đ (năm triệu ba trăm sáu mươi lăm nghìn đồng), trả ngay một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi xuất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Ông Đặng Xuân Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn bà Ngô Thị Kim Nh là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định.

3. Trường hợp bản án được thi hành 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 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.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND thị xã N;
- Chi cục THADS thị xã N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Đăng Thanh