

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SƠN LA
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 45/2018/DS -ST
Ngày: 30/10/2018
V/v: Tranh chấp HĐ thuê nhà

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SƠN LA, TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Hương;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Quàng Văn Pậu; ông Lò Văn Quý;

- Th- ký phiên tòa: Bà Cà Thị Giang - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sơn La tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2018/TLST- DS ngày 07 /3/2018, V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2018/QĐXX-ST ngày 25 tháng 10 năm 2018 (*lần thứ III*) giữa các đương sự:

I. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần xây dựng T thành phố Sơn La; Địa chỉ số 05-06 bản Cọ, phường C thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La, tỉnh Sơn La; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Th – Giám đốc, có mặt.

II. Bị đơn: Bà Vương Thị Ngọc A; Địa chỉ: Tổ 4, phường T, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La, vắng mặt tại phiên tòa (*không có lý do*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 03 tháng 3 năm 2018 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Phạm Văn Th – Giám đốc Công ty Cổ phần xây dựng T trình bày: Ngày 15 tháng 12 năm 2016, Công ty chúng tôi có ký kết hợp đồng với bà Vương Thị Ngọc A về việc cho bà Vương Thị Ngọc A thuê 02 tầng nhà của Công ty mục đích làm văn phòng và kinh doanh. Hai bên thỏa thuận mỗi tháng

bà Vương Thị Ngọc A thanh toán tiền thuê nhà cho chúng tôi là 20.000.000,đ (hai mươi triệu đồng), thanh toán vào ngày 15 hàng tháng. Thời gian đầu từ tháng 01 /2017 đến tháng 8/2017 bà A thanh toán đầy đủ và chúng tôi tin tưởng nên tiếp tục tiến hành hợp đồng bằng miệng với nhau, theo đó tôi đồng ý góp với bà A trị giá 01 phòng hát Karaoke trị giá 270.000.000,đ (hai trăm bảy mươi triệu đồng), đổi với 01 phòng hát tôi đầu tư sau này, bà A trả lợi nhuận mỗi tháng 7.000.000,đ (bảy triệu đồng). Song do bà A không được cấp có thẩm quyền cho phép đăng ký kinh doanh vì không đảm bảo điều kiện về an ninh trật tự và công tác phòng chống cháy nổ...nên việc kinh doanh không thực hiện được, mặc dù chúng tôi liên lạc nhiều lần với bà A để hai bên thương lượng, thanh lý hợp đồng với nhau nhưng bà A không hợp tác giải quyết, bà A cũng không chịu thanh toán tiền thuê nhà theo hợp đồng đã ký, chúng tôi yêu cầu thanh lý hợp đồng trả nhà cho Công ty chúng tôi bà A cũng không trả. Từ ngày 15/9/2017 cho đến nay bà A không thanh toán tiền thuê nhà cho chúng tôi.

Tại bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Vương Thị Ngọc A trả lại hai tầng nhà cho Công ty, trả số vật tư trang bị 01 phòng hát của nguyên đơn đã đầu tư, yêu cầu bà A trả tiền thuê nhà theo thỏa thuận là mỗi tháng 20 triệu đồng cho đến ngày Tòa án giải quyết vụ án, tổng là 13 tháng x 20.000.000,đ = 260.000.000,đ (hai trăm sáu mươi triệu đồng), không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà A trả tiền 01 phòng hát 7.000.000,đ/tháng.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân thành phố đã tiến hành Thông báo cho bị đơn về việc thụ lý vụ án, nêu rõ yêu cầu của nguyên đơn, bản tự khai nguyên đơn, các tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp, bản cam kết của bị đơn, triệu tập bị đơn đến Tòa án để ghi lời khai, ra quyết định tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án, quyết định tiếp tục giải quyết vụ án, mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định hoãn phiên hòa giải, QĐ đưa vụ án ra xét xử, QĐ hoãn phiên tòa (3 lần) theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, bà A đã được giao nhận Thông báo thụ lý vụ án, nắm được yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, song bà A ủy quyền cho anh trai là Vương Đắc T tham gia tố tụng, với lý do bà đang làm ăn sinh sống ở xa không có điều kiện đến tòa án để giải quyết việc kiện, ông Vương Đắc T là người đại diện theo ủy quyền, đã có ý kiến bằng bản tự khai, đã được tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải do Tòa án tiến hành (lần thứ nhất), sau đó bà A có ý kiến bằng văn bản không chấp nhận để anh trai là Vương Đắc T đại diện theo ủy quyền nữa mà tự bà tham gia tố tụng. Sau nhiều lần triệu tập họp lệ, bà A đến Tòa án nhưng cố tình không ký văn bản do Tòa án lập, không

viết bản tự khai, không trình bày gì thêm về việc tranh chấp hợp đồng và tự ý bỏ về.

Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ tại tổ 4, phường T, xác minh tại Công an phường T là nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của bà Vương Thị Ngọc A thấy rằng: bà A chưa cắt hộ khẩu, nay không có mặt tại địa phương, hiện tại làm ăn ở đâu không báo cáo chính quyền. Tòa án đã tiến hành niêm yết văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật, tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo pháp luật tố tụng dân sự.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18 tháng 9 năm 2018, bà Vương Thị Ngọc A đã tự ý vận chuyển toàn bộ tài sản của bà mua sắm để phục vụ kinh doanh hát Karaoke đi nơi khác, chỉ còn lại 01 bộ bàn ghế chữ U giả da. Tháng 6/2018, bị đơn đã cùng nguyên đơn kiểm kê và bàn giao cũng như vận chuyển tài sản của nguyên đơn đầu tư (*có biên bản kèm theo*) lên tầng 2 của tòa nhà bà A đang thuê. Ngoài ra nguyên đơn xác nhận bị đơn còn gửi lại 02 thùng tư trang cá nhân không liên quan đến tài sản tranh chấp. Hội đồng định giá của UBND thành phố Sơn La đã tiến hành định giá tài sản của bà A để lại gồm 01 bộ bàn ghế chữ U giả da dùng cho dịch vụ hát Karaoke có trị giá 2.900.000,đ (*hai triệu chín trăm nghìn đồng*). Sau nhiều lần triệu tập họp lệ và niêm yết họp lệ văn bản tố tụng, ngày hôm nay bị đơn bà Vương Thị Ngọc A vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc bà Vương Thị Ngọc A trả lại cho Công ty Cổ phần xây dựng T thành phố Sơn La 02 tầng nhà nguyên đơn cho bà A thuê, yêu cầu bà Vương Thị Ngọc A thanh toán cho nguyên đơn số tiền 260.000.000,đ (*hai trăm sáu mươi triệu đồng*) tiền thuê nhà bị đơn chưa thanh toán tính từ tháng 9/2017 đến tháng 10/2018, tổng là 13 tháng, xin được nhận lại số tài sản nguyên đơn đã đầu tư cho 01 phòng hát, nay đang lưu giữ tại tầng 02 của tòa nhà cho bà A thuê theo biên bản hai bên thống nhất và kiểm kê vào tháng 6/2018.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát có ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử Nghị án là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Riêng đối với bị đơn Vương Thị Ngọc A thể hiện sự coi thường pháp luật, cố tình không chấp hành Giấy triệu tập, không viết tự khai không kê khai tài sản tranh chấp, cố tình trốn tránh, gây khó khăn cho việc giải quyết của vụ án, gây khó khăn cho nguyên đơn khi khởi kiện. Đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà A trả lại

Công ty Cổ phần xây dựng T thành phố Sơn La 02 tầng nhà nguyên đơn cho bà A thuê, buộc bà A thanh toán cho nguyên đơn trị giá tiền thuê nhà bị đơn chưa thanh toán tính từ tháng 9/2017 đến thời điểm xét xử sau khi đổi trừ trị giá bộ bàn ghế 2.900.000,đ (*hai triệu chín trăm ngàn đồng*); Chấp nhận việc nguyên đơn tự nguyện nhận lại toàn bộ tài sản tham gia đầu tư làm phòng hát; Đề nghị tuyên trả bị đơn hai thùng tư trang cá nhân do không liên quan trong vụ án; Trả lại tạm ứng án phí cho nguyên đơn; Buộc bà A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đ-ợc xem xét, thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà. Tòa án nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật về tố tụng: Tháng 12 năm 2016, Công ty Cổ phần xây dựng T thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La - Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Th – Giám đốc, có ký kết hợp đồng thuê nhà số 01/HĐ-TN với bà Vương Thị Ngọc A địa chỉ: Tổ 4, phường T, thành phố Sơn La, theo đó bà A thuê 02 tầng nhà của Công ty để làm Văn phòng và kinh doanh, với giá thuê nhà thỏa thuận là 20.000.000,đ (*hai mươi triệu đồng*)/tháng. Hai bên cam kết thực hiện hợp đồng và bị phạt vi phạm nếu các bên không thực hiện đúng các điều khoản đã cam kết trong hợp đồng.

Sau đó vào tháng 01 năm 2017, nguyên đơn có thỏa thuận bằng miệng với bị đơn về việc đầu tư 01 phòng hát Karaoke trị giá đầu tư ban đầu là 270 triệu đồng để bị đơn kinh doanh và trả lợi nhuận từ thu nhập của phòng hát đó là 7.000.000,đ (*bảy triệu đồng*)/tháng cho nguyên đơn. Tuy nhiên, bà Vương Thị Ngọc A không thực hiện việc kinh doanh dịch vụ hát Karaoke được với lý do: bà A không được cơ quan có thẩm quyền của thành phố Sơn La cấp giấy phép kinh doanh do không đảm bảo điều kiện đặc thù, không đảm bảo an ninh trật tự và phòng chống cháy nổ (*theo Nghị định số 103/NĐ-CP ngày 06/11/2009 của Chính phủ*).

Mặc dù đã nhiều lần nguyên đơn đề nghị bị đơn trả lại 02 tầng nhà đã thuê cho nguyên đơn và đề nghị thanh lý hợp đồng nhưng bị đơn không hợp tác, không trả nhà cũng như không trả tiền thuê nhà theo thỏa thuận, cố tình đi làm ăn nơi khác, giao nhà cho anh trai trông coi, không chấp hành giấy triệu tập giải quyết vụ án của Tòa án. Tòa án xác định đây là vụ án kiện đòi tài sản (*nhà cho thuê*) theo quy định tại Điều 472, Điều 473 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 3

Điều 21 Luật Nhà ở và khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án nêu trên trong thời hiệu khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung: Sự kiện pháp lý xảy ra ngày 15 tháng 12 năm 2016 nên cần áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

[3] Về nội dung vụ án:

Trong vụ án này việc nguyên đơn ký hợp đồng thuê nhà với bị đơn là hoàn toàn tự nguyện không ai bị ép buộc và lừa dối, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Do bên thuê nhà không có giấy phép kinh doanh, nên không thực hiện được việc kinh doanh, không thanh toán tiền thuê nhà đúng theo thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng, nên xảy ra tranh chấp.

Xét thấy:

Tòa án đã nhiều lần triệu tập và tiến hành niêm yết văn bản tố tụng hợp lệ nhưng bị đơn bà Vương Thị Ngọc A vẫn cố tình không hợp tác làm việc với Tòa án, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bà Vương Thị Ngọc A.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần xây dựng T thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La là có căn cứ. Cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi tài sản (*nhà cho thuê*) của nguyên đơn Công ty Cổ phần xây dựng T thành phố Sơn La đối với bà Vương Thị Ngọc A, cần buộc bị đơn bà Vương Thị Ngọc A trả lại hai tầng nhà cho nguyên đơn, buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền thuê nhà trong 13 (*mười ba*) tháng là 260.000.000,đ (*hai trăm sáu mươi triệu đồng*) được trừ vào trị giá 01 bộ bàn ghế giả da có giá trị là 2.900.000,đ (*hai triệu chín trăm ngàn đồng*), còn lại phải thanh toán cho nguyên đơn 257.100.000,đ (*hai trăm năm mươi bảy triệu một trăm ngàn đồng*), là phù hợp với Điều 472, Điều 473 Bộ luật dân sự.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tự nguyện nhận lại toàn bộ tài sản đầu tư của nguyên đơn đã được hai bên kiểm kê và nay đang lưu giữ tại tầng 02 tòa nhà cho bị đơn thuê gồm: 02 cái loa 4PCS-112k, 02 cái loa 4PCS-110M, 01 cái Sub VTA-VT18s, 01 cái AmpliPer, 01 bộ Micro-VAT, 01 cái DSP-VTS.SL-86, 01 cái màn hình điện dung Viet KTV 22in đầu HD4T, 01 cái POWERSEQUENCECONTROLLER, 01 cái TURACK 12k, 02 cái màn hình tivi cường lực 55in và 01 cái điều hòa PUNIKI (*theo biên bản kiểm kê và bàn giao tài sản ngày 26/6/2018 giữa bà Vương Thị Ngọc A và ông Phạm Văn Th*); Đối với 02 thùng đồ tư trang cá nhân của bị đơn tự để lại tầng 02 tòa nhà của Công ty Cổ phần xây dựng T thành phố Sơn La, xét cần trả cho bị đơn do không liên quan trong vụ án.

[4] Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 472, Điều 473 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 21 Luật nhà ở; Căn cứ khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện Đòi lại tài sản (*nhà cho thuê*) của nguyên đơn Công ty Cổ phần xây dựng T thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La, (*do ông Phạm Văn Th – Giám đốc là người đại diện theo pháp luật*) đối với bà Vương Thị Ngọc A.

2. Buộc bị đơn bà Vương Thị Ngọc A phải trả 02 tầng nhà đã thuê địa điểm tại số 05-06 bản Cọ, phường Chiềng An, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La cho Công ty Cổ phần xây dựng T thành phố Sơn La (*do ông Phạm Văn Th – Giám đốc là người đại diện*) quản lý, sử dụng và định đoạt.

3. Buộc bị đơn bà Vương Thị Ngọc A phải trả tiền thuê nhà cho Công ty Cổ phần xây dựng T thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La, (*do ông Phạm Văn Th – Giám đốc là người đại diện*) số tiền là 257.100.000,đ (*hai trăm năm mươi bảy triệu một trăm ngàn đồng*).

4. Giao lại toàn bộ tài sản đã được hai bên kiểm kê và nay đang lưu giữ tại tầng 02 số nhà 05-06 bản Cọ, phường Chiềng An, thành phố Sơn La cho ông Phạm Văn Th (*đại diện Công ty Cổ phần xây dựng T thành phố Sơn La*) gồm: 02 cái loa 4PCS-112k, 02 cái loa 4PCS-110M, 01 cái Sub VTA-VT18s, 01 cái AmpliPer, 01 bộ Micro-VAT, 01 cái DSP-VTS.SL-86, 01 cái màn hình điện dung Viet KTV 22in đầu HD4T, 01 cái POWERSEQUENCECONTROLLER, 01 cái TURACK 12k, 02 cái màn hình tivi cường lực 55in và 01 cái điều hòa PUNIKI (*theo biên bản kiểm kê và bàn giao tài sản ngày 26/6/2018 giữa bà Vương Thị Ngọc A và ông Phạm Văn Th*) toàn quyền quản lý, sử dụng.

5. Tuyên trả bị đơn bà Vương Thị Ngọc A 02 thùng đồ là tư trang cá nhân của bị đơn gửi lại không liên quan trong vụ án.

6. Về án phí:

* Công ty Cổ phần xây dựng T thành phố Sơn La không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Công ty Cổ phần xây dựng T thành phố Sơn La 4.050.000,đ (*bốn triệu không trăm năm mươi ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016 0000434 ngày 07 tháng 3 năm 2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

* Buộc bà Vương Thị Ngọc A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 12.855.000,đ (*mười hai triệu, tám trăm năm mươi năm ngàn đồng*).

7. Quyền kháng cáo: Công ty Cổ phần xây dựng T thành phố Sơn La có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Vương Thị Ngọc A (*vắng mặt tại phiên tòa*) có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết hợp lệ.

“Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Bộ luật Dân sự năm 2015”

“ 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, 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 ”./.

Nơi gửi:

- TAND tỉnh Sơn La;
- VKSND TP Sơn La;
- CCTHADS TP Sơn La;
- Các đ-ơng sự;
- L- u hồ sơ; án văn.

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

(Đã ký)

Đặng Thị Hương

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN –CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Thị Hương

Nơi gửi:

- TAND tỉnh Sơn La;
- VKSND TP Sơn La;
- CCTHADS TP Sơn La;
- Các đ- ơng sự;
- L- u hồ sơ; án văn.

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

Đặng Thị Hương

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN –CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Thị Hương

Nơi gửi:

- TAND tỉnh Sơn La;
- VKSND TP Sơn La;
- CCTHADS TP Sơn La;
- Các đ- ơng sự;
- L- u hồ sơ; án văn.

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

Đặng Thị Hương