

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 26/2020/DS-ST

Ngày: 24- 9-2020

V/v tranh chấp về hợp đồng
thuê tài sản, yêu cầu chấm dứt
hợp đồng..

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lý Vĩnh Thành;
2. Bà Nguyễn Thị Lệ Thi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh An Giang .

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố K, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Bích Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố K xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 120/2020/TLST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2020 về tranh chấp *hợp đồng thuê tài sản, yêu cầu chấm dứt hợp đồng* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2020/QĐXX-ST.DS ngày 27 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 149/2020/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nhà thờ K; Địa chỉ: Số 120 LL, khóm C, phường X, thành phố K, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tấn K, sinh năm 1953 – Chức vụ: Linh mục Chánh xứ Nhà thờ K, kiêm Quản hạt Hạt K (Theo văn thư bổ nhiệm linh mục hạt trưởng số 30/2019/BN-TGMLX thời hạn 03 năm, hiệu lực từ ngày 01/01/2019).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phi L, sinh năm 1958- Chức vụ: Phó Chủ tịch Hội đồng mục vụ giáo xứ (Tờ ủy quyền ngày 27/5/2020).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Xuân H, sinh năm 1981; Địa chỉ: Tổ 20, khóm C, phường X, thành phố K, tỉnh An Giang.

Ông L có mặt, bà H vắng mặt lần thứ hai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 27 tháng 5 năm 2020 nguyên đơn trình bày: Năm 2018 Nhà Thờ K và bà Nguyễn Thị Xuân H có ký hợp đồng thuê ki ốt số 03, diện tích 97,30 m² gắn liền với quyền sử dụng đất số CT 00533, ngày 28/5/2010 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho Nhà Thờ K, tọa lạc đường LL, phường Châu Phú B, thành phố K, thời gian thuê từ ngày 15/02/2018 đến 15/02/2020, giá thuê 6.500.000 đồng/tháng, trả tiền thuê vào ngày 08 hàng tháng, mục đích thuê kinh doanh đồ trang trí nội thất. Hết hạn hợp đồng ngày 15/02/2020 Nhà thờ có thông báo và nhắc nhở nhiều lần, do bà H có thể chân 02 tháng tiền thuê nên Nhà Thờ gia hạn đến ngày 15/4/2020 là kết thúc nhưng bà H không giao trả lại ki ốt.

Sự việc được Ủy ban nhân dân phường Châu Phú B, thành phố K hòa giải vào ngày 10/5/2020, đại diện cho Nhà Thờ chỉ đồng ý cho bà H đến ngày 21/5/2020 sẽ giao trả lại ki ốt.

Nhà thờ K yêu cầu bà H trả lại cho Nhà thờ mặt bằng (kiốt số 3) gắn liền với đất tại đường LL, khóm C, phường X, thành phố K theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng ký kết ngày 15/02/2018.

Tài liệu chứng cứ chứng minh Nhờ thờ K cung cấp:

- Văn thư bổ nhiệm linh mục hạt trưởng số 30/2019/BN-TGMLX đối với ông Nguyễn Tấn K.

- Tờ ủy quyền của ông Nguyễn Tấn K cho ông Nguyễn Phi L ngày 27/5/2020;

- Biên bản hòa giải do Ủy ban nhân dân phường Châu Phú B lập ngày 14/5/2020;

- Đơn đề nghị giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê của ông Nguyễn Phi L gửi UBND phường Châu Phú B;

- Tờ ủy quyền của ông Nguyễn Tấn K cho ông Nguyễn Phi L ngày 26/4/2020;

- Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 15/02/2018 ký kết giữa đại diện Nhà thờ K với bà H;

- Văn bản ghi ngày 09/3/2020 gửi bà H thông báo thời hạn kết thúc hợp đồng thuê;

- Biên bản thanh lý hợp đồng lập ngày 10/02/2020 giữa ông L với bà H.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2020 ghi nhận Ki ốt số 3 bà H đang thuê có diện tích 97,3m² thuộc thửa 131, tờ bản đồ số 11, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 00533 ngày 28/5/2010 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho Nhà Thờ K; kết cấu nền lát gạch bông + gạch tàu; mái fi rô xi măng + tol; vách tường xây gạch; cửa sắt kéo; có phần gác với diện tích 4m x 5,5 m, kết cấu sàn gỗ, khung cột+ đà gỗ.

Ngày 24/8/2020 đại diện theo ủy quyền cho Nhà Thờ K, ông L có đơn yêu cầu bồi sung buộc bà Nguyễn Thị Xuân H tháo dỡ phần gác có diện tích và kết cấu nói trên và di dời đồ đạc trong ki ốt trả lại mặt bằng ki ốt số 3 cho Nhà Thờ.

Tòa án đã thông báo yêu cầu bồi sung và mở phiên hòa giải giữa các đương sự nhưng không tiến hành hòa giải được do bà Nguyễn Thị Xuân H vắng mặt không cung cấp ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của Nhà Thờ K.

Tại phiên tòa,

- Ông L đại diện theo ủy quyền cho Nhà Thờ không yêu cầu bà H tháo dỡ phần gác với diện tích 4m x 5,5 m, kết cấu sàn gỗ, khung cột+ đà gỗ cho rằng đây là tài sản của Nhà Thờ; giữ nguyên yêu cầu bà H di dời đồ đạc kinh doanh trang trí nội thất giao trả ki ốt số 3 cho Nhà Thờ K, xác định không yêu cầu bà H trả tiền thuê phát sinh sau ngày 15/4/2020.

- Hội đồng xét xử công bố kết quả xem xét thẩm định ngày 20/8/2020.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng Dân sự. Xác định thẩm quyền thụ lý, quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách pháp lý của đương sự, thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án và lập hồ sơ đúng theo quy định tại các Điều 195, 196, 198 và Điều 203 BLTTDS; Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật; riêng bị đơn không tham gia suốt quá trình tố tụng theo quy định tại Điều 72 BLTTDS, tại phiên tòa hôm nay bị đơn vắng mặt lần thứ hai không lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, 228 BLTTDS.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Nhận thấy: Năm 2018 Nhà thờ K cho bà H thuê ki ốt số 3 tọa lạc đường LL, phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 00533 ngày 28/5/2010 do Nhà thờ đứng tên, thời hạn thuê đến ngày 15/02/2020, tiền thuê 6.500.000 đồng/tháng có lập hợp đồng. Hết hạn hợp đồng Nhà thờ yêu cầu bà H trả lại ki ốt, không tranh chấp khoản tiền thuê.

Bà H được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng tuy nhiên vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như đối với việc có xác lập hợp đồng thuê ki ốt với Nhà thờ hay không, song kết quả hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường Châu Phú B ngày 14/5/2020 bà H thừa nhận có xác lập hợp đồng thuê ki ốt với

Nhà thờ. Xét hợp đồng giữa các bên được xác lập trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận, nay đã hết hạn thời hạn thuê, do đó việc nguyên đơn yêu cầu bà H di dời đồ đạc kinh doanh trang trí nội thất trả lại ki ốt số 3 tọa lạc đường Lê lợi, phường Châu Phú B, thành phố K là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại các Điều 422, Điều 472, Điều 474, Điều 482 BLDS năm 2015.

Quá trình giải quyết vụ án vào các ngày 27/5/2020 và ngày 24/8/2020 nguyên đơn có yêu cầu bà H trả tiền thuê tính từ ngày 15/4/2020 đến khi trả lại ki ốt số 3, tháo dỡ phần gác cây trong ki ốt, tuy nhiên nguyên đơn không chưa nộp tạm ứng án phí, Tòa án chưa thụ lý, đến nay nguyên đơn có đơn và tại phiên tòa không yêu cầu nên không đặt ra xem xét giải quyết.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

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 quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê tài sản với bị đơn, đồng thời tài sản cho thuê và bị đơn đều cư trú tại thành phố K nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn bà Nguyễn Thị Xuân H được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

[1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn Nhà Thờ K xác định việc cho bị đơn thuê ki ốt số 3 với diện tích 97,30 m² gắn liền với quyền sử dụng đất có giấy chứng nhận số CT 00533, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 28/5/2010, tọa lạc đường LL, phường Châu Phú B, thành phố K được lập thành văn bản, theo đó thỏa thuận tiền thuê hàng tháng 6.500.000 đồng/tháng thời hạn thuê từ 15/02/2018 đến ngày 15/02/2020 và được Nhà thờ gia hạn đến 15/4/2020; bị đơn vắng mặt không cung cấp lời khai nhưng theo chứng cứ nguyên đơn cung cấp là biên bản hòa giải do Ủy ban nhân dân phường Châu Phú B lập ngày 14/5/2020 thể hiện bị đơn xin thời gian thêm 15/7/2020 để di dời trả lại ki ốt số 3, nhưng nguyên đơn chỉ đồng ý cho bà H thời gian đến ngày 21/5/2020.

Đến nay bị đơn vẫn không giao trả tài sản cho nguyên đơn theo thỏa thuận, xét nguyên đơn có đủ chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện nên có cơ sở chấp nhận.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2020 ghi nhận Ki ốt số 3 bị đơn thuê có diện tích 97,3m² thuộc thửa 131, tờ bản đồ số 11, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 00533 ngày 28/5/2010 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho Nhà Thờ K; kết cấu nền lát gạch bông + gạch tàu; mái fỉ rô xi măng + tol; vách tường xây gạch; cửa sắt kéo; có phần gác với diện tích 4m x 5,5 m, kết cấu sàn gỗ, khung cột+ đà gỗ.

Quá trình giải quyết vụ án, tại bản tự khai và đơn yêu cầu ghi ngày 24/8/2020 nguyên đơn có yêu cầu bị đơn trả tiền thuê tính từ ngày 15/4/2020 đến khi trả lại ki ốt số 3, tháo dỡ phần gác cây trong ki ốt, tuy nhiên nguyên đơn không nộp tạm ứng án phí, có đơn và tại phiên tòa không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không đề cập xem xét trong vụ án này.

Buộc bà H có trách nhiệm di dời đồ đạc kinh doanh trang trí nội thất giao trả cho Nhà Thờ K ki ốt số 03 theo hiện trạng đã xem xét tại chỗ.

[2] Về án phí:

Nhà Thờ K được chấp nhận yêu cầu nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho Nhà Thờ K 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp.

Bà H không thực hiện nghĩa giao trả tài sản khi hết hạn hợp đồng nên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 422, Điều 472, Điều 474, Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án;

[1] Chấp nhận toàn bộ, yêu cầu khởi kiện của Nhà thờ K.

Buộc bà Nguyễn Thị Xuân H di dời đồ đạc kinh doanh trang trí nội thất giao trả cho Nhà thờ K Ki ốt số 3 có diện tích 97,3m² thuộc thửa 131, tờ bản đồ số 11, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 00533, ngày 28/5/2010 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho Nhà Thờ K; kết cấu nền lát gạch bông + gạch tàu; mái fỉ rô xi măng + tol; vách tường xây gạch; cửa sắt kéo; có phần gác với diện tích 4m x 5,5 m, kết cấu sàn gỗ, khung cột+ đà gỗ.

[2] Về án phí và quyền kháng cáo:

- Nhà thờ K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho Nhà thờ K 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số TU/2017/0003836 ngày 11 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K.

- Bà Nguyễn Thị Xuân H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Nhà thờ K có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng bà Nguyễn Thị Xuân H vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

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 nhận:

- VKSND TP. K(2);
- TAND tỉnh An Giang (1);
- Hội thẩm nhân dân (2);
- CC.THADS TP. K(1);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (1),
- Lưu văn phòng (1).

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

Phạm Thị Bích Thủy