

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN M
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 22/2021/DS-ST

Ngày: 20/5/2021

V/v: “*Tranh chấp đòi lại tài sản
từ hợp đồng thuê nhà*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN M, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phi Hùng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hồ Quốc Trung

2. Ông Lê Ngọc Ân

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Anh Dũng - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân quận M, thành phố Cần Thơ.

-***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận M tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Sáu – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận M, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 213/2020/TLST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp đòi lại tài sản từ hợp đồng thuê nhà”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2021/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Đỗ Thanh T**, sinh năm 1985.

Địa chỉ cư trú: Số 18/14/25, tổ 18A, khu vực B, phường T A, quận B T, thành phố Cần Thơ, có mặt.

Bị đơn: Ông **Bùi Đăng P**, sinh năm 1973.

Bà **Cao Bích H**, sinh năm 1971.

Địa chỉ cư trú: Khu vực T N B, phường P T, quận M, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/8/2020 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đỗ Thanh T trình bày:

Vào ngày 25/3/2018, giữa ông và vợ chồng ông P, bà H có ký kết hợp đồng thuê nhà, theo đó ông thuê căn nhà tiền chế, vách tôn có tổng diện tích 60 m² nhà tọa lạc tại khu vực T N B, phường P T, quận M, thành phố Cần Thơ. Mục đích thuê nhà là làm mặt bằng buôn bán. Tiền thuê thỏa thuận là 3.500.000 đồng/1 tháng, thời hạn thuê từ 25/3/2018 đến 24/3/2023. Sau khi ký hợp đồng ông giao cho bị đơn 24.500.000 đồng, tương đương tiền thuê 07 tháng (3.500.000 đồng/01 tháng), sau đó hai bên có thỏa thuận nếu ông trả theo năm thì bà H, ông P sẽ bớt tiền thuê cho ông, 01 năm chỉ tính 35.000.000 đồng tiền thuê thay vì 42.000.000 đồng, tương đương số tiền là 2.917.000 đồng/01 tháng thay vì 3.500.000 đồng/01 tháng. Do đó, vì muốn giảm tiền thuê nhà nên ông đã đồng ý đóng tiền thuê 1 lần theo năm, cụ thể đóng 03 lần cho ông P, bà H như sau:

Lần 1: Đóng vào ngày 01/10/2018, giao 35.000.000 đồng.

Lần 2: Đóng vào ngày 07/3/2019, giao 35.000.000 đồng.

Lần 3: Đóng vào ngày 05/10/2019, giao 35.000.000 đồng. Như vậy nếu tính theo tháng thì ông sẽ đóng là 35.000.000 đồng/12 tháng = 2.917.000 đồng/01 tháng.

Đến ngày 28/4/2020, Ủy ban nhân dân phường P T có mời ông và bà H, ông P đến làm việc về việc thu hồi mảnh đất (trên đất có căn nhà ông đang thuê) để làm chốt dân quân tự vệ, yêu cầu di dời trong thời hạn 03 tháng. Khi thuê thì ông cũng chủ quan thấy có sẵn nhà thì thuê không hỏi các vấn đề liên quan đến pháp lý nhà thuê, có giấy tờ gì chưa, cũng không tìm hiểu căn nhà (mặt bằng) thuê đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hay chưa. Sau đó vào tháng 06 năm 2020, mặc dù hợp đồng vẫn còn hiệu lực, trong nhà thuê ông vẫn để hàng hóa của mình trong nhà nhưng bị đơn tự ý dọn đồ vào nhà ông đã thuê để kinh doanh mà không có ý kiến của ông. Ông đã yêu cầu bà H di dời trả lại mặt bằng nhưng bà H, ông P không đồng ý trả mặt bằng, cũng không đồng ý trả lại tiền thuê mà ông đã đóng trước.

Toàn bộ tài sản đồ nhựa của ông đang trong nhà mà ông đã thuê của bà H, ông P, gồm: 1/. 05 Rổ (4 tác 6); 2/. 05 Thau nhựa mũ (H050450); 3/. 05 Rổ (4 tác 6); 4/. 07 Rổ (3 tác 2); 5/. 07 Rổ (3 tác); 6/. 07 Thau (H047280); 7/. 03 Thau (H105300); 8/. 04 Sô 14 lít có nắp; 9/. 04 Ghế mini (610); 10/. 02 Ghế xếp; 11/. 02 Bình nước đá 9 lít; 12/. 06 Keo nhựa 5 kg; 13/. 05 Sọt quai lớn; 14/. 01 Sọt quai nhỏ; 15/. 11 Rổ 2 tác; 16/. 07 Thau 2 tác; 17/. 03 Ca cách nhiệt 100 ml; 18/. 08 Ca cách nhiệt 750 ml; 19/. 05 Ca cách nhiệt 350 ml; 20/. 09 Ca cách nhiệt trung; 21/. 05 Sô 12 lít; 22/. 02 Sô 10 lít có nắp. Toàn bộ các tài sản trên ghi nhận theo biên bản thẩm định ngày 08/12/2020, ông sẽ tự di dời không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Nay ông khởi kiện yêu cầu bà H, ông P liên đới trả số tiền thuê mặt bằng nhà còn lại là 46.000.000 đồng (tính từ tháng 6/2020 - 25/10/2021) là 16 tháng x 2.917.000 đồng = 46.672.000 triệu đồng, nhưng ông yêu cầu tính

số tròn, chỉ yêu cầu các bị đơn phải trả 46.000.000 đồng (*bốn mươi sáu triệu đồng*) là số tiền mà ông đã đóng trước cho 16 tháng thuê mặt bằng.

Phần trình bày của bị đơn bà Cao Bích H, ông Bùi Đăng P:

Xác nhận vào ngày 15/3/2018, ông bà có cho ông Đỗ Thanh T thuê căn nhà tiền chế, vách tôn có tổng diện tích 60 m² nhà tọa lạc tại khu vực T N B, phường P T, quận M, TP Cần Thơ. Mục đích thuê nhà là làm mặt bằng buôn bán. Thời hạn thuê là 05 năm (từ 25/3/2018 đến 24/3/2023), ông T đã thanh toán tiền các lần cụ thể như sau: Đặt cọc 24.500.000 đồng, tương đương tiền thuê 7 tháng (3.500.000 đồng/01 tháng). Sau đó trả thêm 03 lần tiếp theo cụ thể:

Lần 1: Đóng vào ngày 01/10/2018 giao 35.000.000 đồng.

Lần 2: Đóng vào ngày 07/3/2019 giao 35.000.000 đồng.

Lần 3: Đóng vào ngày 05/10/2019 giao 35.000.000 đồng.

Ông bà thừa nhận hai bên có thỏa thuận nếu ông T trả tiền thuê nhà 01 lần theo năm thì sẽ bớt tiền thuê, 1 năm sẽ chỉ tính 35.000.000 đồng tiền thuê thay vì 42.000.000 đồng, tính ra số tiền thuê hàng tháng là 2.917.000 đồng/1 tháng. Ông T đã đóng đủ cho bị đơn như trình bày trên.

Sau đó vào tháng 2 âm lịch (tháng 3 dương lịch) năm 2020, ông T có qua nói miệng với bà H là không tiếp tục thuê nhà nữa. Cách khoảng 01 tháng (khoảng tháng 5, 6 dương lịch) thì tự ý di dời, đóng cửa nhà đã thuê, không tiếp tục thuê nhà của ông bà nữa nên ông bà mới quản lý, sử dụng nhà lại từ tháng 05, 06/2020 đến nay. Lúc đầu ông bà vẫn giữ thiện chí sẽ trả lại 50.000.000 đồng cho ông T, nhưng nay thấy do ông T tự ý chấp dứt hợp đồng là vi phạm, tự ý di dời ra khỏi nhà đã cho thuê, không tiếp tục thực hiện hợp đồng theo đúng hạn giao kết, nhà hiện nay do ông bà đang quản lý, sử dụng. Tài sản của anh T còn trong nhà thì ông T tự di dời, ông bà không có ý kiến, ngoài ra không có yêu cầu phản tố, không yêu cầu Tòa án giải quyết gì hết. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì vợ chồng ông bà không chấp nhận, không đồng ý trả tiền vì ông T vi phạm hợp đồng, tự ý chấm dứt hợp đồng thuê khi thời hạn thuê vẫn còn ông bà không có lỗi gì hết.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả số tiền là 46.000.000 đồng (*Bốn mươi sáu triệu đồng*). Thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật

- Bị đơn ông P và bà H: Vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về thủ tục: Từ khi thụ lý vụ án đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán tuân thủ đúng quy định của pháp luật như tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tổng đạt các văn bản tố tụng đúng pháp luật. Hội đồng xét xử, thư ký phiên

tòa tại phiên tòa tuân thủ đúng quy định pháp luật, đương sự tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa tuân thủ đúng qui định pháp luật.

Về hướng giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 46.000.000 đồng theo yêu cầu là phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; trên cơ sở ý kiến trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật:* Nguyên đơn ông Đỗ Thanh T và bị đơn bà Cao Bích H, ông Bùi Đăng P có xác lập hợp đồng thuê nhà. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn vi phạm nghĩa vụ đã lấy lại nhà cho thuê không trả tiền thuê đã nhận, nên nguyên đơn khởi kiện. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp đòi lại tài sản từ hợp đồng thuê nhà”. Đây là tranh chấp dân sự giữa cá nhân với cá nhân với nhau, được pháp luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Bị đơn bà Cao Bích H, ông Bùi Đăng P đã được triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt, nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:* Ông Đỗ Thanh T đòi bị đơn ông Bùi Đăng P và Cao Bích H trả lại số tiền 46.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy: giữa nguyên đơn ông T và bị đơn ông P, bà H có quan hệ giao dịch dân sự nêu trên là có thật.

Tại phiên hòa giải và trong quá trình tố tụng bị đơn thừa nhận nguyên đơn đã đóng đủ cho bị đơn tiền thuê nhà, thỏa thuận tiền thuê nhà là 2.917.000 đồng /01 tháng và xác định thời gian bị đơn lấy lại nhà trực tiếp quản lý sử dụng như nguyên đơn trình bày. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng nguyên đơn có nói không tiếp tục thuê nhà, tự ý di dời đóng cửa nhà thuê, nên bị đơn mới quản lý, sử dụng nhà. Bị đơn không chấp nhận trả tiền thuê nhà còn lại cho nguyên đơn, nhưng bị đơn không chứng minh được việc nguyên đơn không còn thuê nhà, tự ý di dời và cũng không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh có sự việc này. Mặt khác, hợp đồng thuê nhà chưa chấm dứt, trong nhà thuê vẫn để hàng hóa, bị đơn tự ý dọn đồ vào nhà cho thuê mà nguyên đơn không có ý kiến gì là

không đúng. Lỗi trong trường hợp này thuộc về phía bị đơn, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

Hiện tại bị đơn đã lấy lại nhà cho thuê khi hợp đồng thuê nhà của nguyên đơn chưa chấm dứt như đã phân tích trên. Vì vậy, bị đơn là người đang quản lý, sử dụng lại nhà cho thuê thì phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền thuê nhà đã đóng trước 16 tháng còn lại mà bị đơn đã nhận là phù hợp.

Cụ thể, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả 46.000.000 đồng, là số tiền thực tế nguyên đơn đã giao cho bị đơn thuê trước với thời hạn là 16 tháng (từ tháng 6/2020 - 25/10/2021) là 16 tháng x 2.917.000 đồng = 46.672.000 triệu đồng, nhưng nguyên đơn yêu cầu tính số tròn, chỉ yêu cầu các bị đơn phải trả 46.000.000 đồng. Do đó, cần buộc bị đơn ông P và bà H có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn là phù hợp, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Đối với toàn bộ các tài sản đồ nhựa để trong nhà thuê được ghi nhận theo biên bản thẩm định ngày 08/12/2020, nguyên đơn tự di dời, không yêu cầu giải quyết, nên không cần đặt ra xem xét, giải quyết.

Với đánh giá phân tích nêu trên, cho thấy quan điểm của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] *Về chi phí tố tụng*: Nguyên đơn đã tạm nộp 3.000.000 đồng, chi phí này đã chi hết. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu chi phí này hoàn trả lại cho ông T.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 116, Điều 118, Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/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:

- 1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Thanh T.

Buộc ông Bùi Đăng P và bà Cao Bích H trả cho ông Đỗ Thanh T số tiền 46.000.000 đồng (*Bốn mươi sáu triệu đồng*) khi án có hiệu lực pháp luật.

2/. Về nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự cho đến khi thi hành xong.

3/. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông P và bà H phải trả lại cho nguyên đơn ông T số tiền 3.000.000 đồng.

4/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông T được nhận lại 1.150.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 011286 ngày 21/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận M.

- Bị đơn ông P và bà H phải chịu 2.300.000 đồng án phí.

5/. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết tại địa phương.

Trường hợp bản án 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, 7a, 7b 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:

- TAND TP/CT;
- VKSND – Q. M;
- Chi cục THADS- Q. M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Phi Hùng

