

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI BÌNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 13/2021/DS-PT

Ngày 15-4-2021

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Nguyễn Thị Phương Thảo.

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Bằng.

Bà Nguyễn Thị Kim Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Sáng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Hồng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 08/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Thái Bình bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/2021/QĐPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Chị **Đinh Thị T1** - Sinh năm 1982.

Địa chỉ: Nhà X, đường T, khu công nghiệp P, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

*** Bị đơn:** Anh **Đặng Xuân B** - Sinh năm 1987.

Địa chỉ: Thôn L, xã V, huyện VT, tỉnh Thái Bình.

Nơi làm việc: Cửa hàng K, Nhà A, đường T, khu công nghiệp P, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

*** Người làm chứng:** Công ty cổ phần thương mại tổng hợp TV.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Mai Văn T2**- Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Đinh Văn T3** - Giám đốc điều hành.

Địa chỉ trụ sở: Lô Y, đường N, khu đô thị mới phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

** Người kháng cáo:* Chị **Đinh Thị T1** - Nguyên đơn.

(Chị T1, anh B, ông T3 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn - Chị Đinh Thị T1 trình bày:* Chị yêu cầu anh **Đặng Xuân B** có nghĩa vụ trả tiền mượn nhà cho chị theo hợp đồng mượn nhà có điều kiện, số 05/2017/HĐMNCĐK ngày 15/02/2017 ký kết giữa chị và anh **Đặng Xuân B**, tính từ tháng 12/2018 đến thời điểm khởi kiện số tiền tạm tính là 70.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án chị **Đinh Thị T1** nộp các đơn bổ sung sau: Đơn đề nghị tạm đình chỉ giải quyết vụ án đề ngày 25/02/2020; Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 02/3/2020; Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 26/3/2020; Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 25/4/2020; Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 01/5/2020; Đơn bổ sung yêu cầu đề ngày 06/5/2020; Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đề ngày 21/4/2020; Đơn yêu cầu đối chất và yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ đề ngày 16/4/2020; Đơn tố giác tội phạm và yêu cầu khởi tố 62 cơ quan, cá nhân, pháp nhân có hành vi vi phạm pháp luật đề ngày 10/7/2020; Thông báo các sự kiện pháp lý để giải quyết các vụ việc dân sự, hành chính, hình sự đề ngày 12/10/2020; Đơn yêu cầu cung cấp hồ sơ vụ án đề ngày 27/10/2020; Đơn ghi ý kiến tại phiên tòa và đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 02/12/2020.

** Bị đơn - Anh Đặng Xuân B trình bày:* Tháng 02/2017, anh và chị **Đinh Thị T1** ký hợp đồng thuê 01 gian nhà kho tại Nhà máy liên hợp dệt may X, địa chỉ: Đường T, Khu công nghiệp P, thành phố T, thời hạn thuê 05 năm, giá thuê nhà 3.000.000 đồng/tháng. Anh đã đặt cọc 36.000.000 đồng cho chị T1. Từ khi ký kết hợp đồng, anh đã đóng tiền thuê nhà đầy đủ cho chị T1 theo quý = 9.000.000 đồng/quý và đã đóng đến hết năm 2018. Tuy nhiên, Nhà X là tài sản được Cục thi hành án dân sự tỉnh Thái Bình kê biên, bán đấu giá và Công ty Cổ phần thương mại tổng hợp TV (Công ty TV) đã trúng đấu giá và mua được Nhà máy trên nên ngày 01/11/2018 Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thái Bình đã cưỡng chế và bàn giao tài sản Nhà máy liên hợp dệt may X cho Công ty TV. Vì vậy, ngày 01/11/2018 anh đã ký kết hợp đồng thuê 01 gian nhà

kho nêu trên với Công ty TV để kinh doanh. Anh xác định anh không còn liên quan gì đến hợp đồng thuê nhà đã ký kết với chị Đinh Thị T1. Anh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đinh Thị T1, anh không yêu cầu chị T1 trả lại số tiền đặt cọc thuê nhà 36.000.000 đồng trong vụ án này.

** Người làm chứng - Công ty Cổ phần thương mại tổng hợp TV- người đại diện theo ủy quyền là ông Đinh Văn T3 trình bày:* Do Công ty mua thành công tài sản bán đấu giá là Nhà máy liên hợp dệt may X của Xí nghiệp dệt HQ, địa chỉ: Đường T, Khu công nghiệp P, thành phố T, tỉnh Thái Bình nên ngày 01/11/2018, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thái Bình và các cơ quan liên quan đã giao tài sản trên cho Công ty TV theo Quyết định giao tài sản số 01/QĐ/CTHADS, Quyết định số 02/QĐ/CTHADS ngày 18/10/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thái Bình. Cùng ngày 01/11/2018, Công ty Toan Vân và anh Đặng Xuân B đã ký hợp đồng thuê kho số 06/2018/HĐTV, thời gian thuê 02 năm, giá thuê 3.000.000 đồng/tháng. Trước đó anh B có ký hợp đồng thuê kho với chị Đinh Thị T1 hay không thì Công ty TV không biết. Công ty TV xác định không liên quan đến vụ án dân sự về việc chị Đinh Thị T khởi kiện anh Đặng Xuân B. Công ty TV không có yêu cầu độc lập trong vụ án này và từ chối tham gia tố tụng trong vụ án.

** Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thái Bình cung cấp:*

Căn cứ 02 Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 112/2012/KDTM-PT ngày 26/02/2012 và Bản án số 103/2013/KDTM-PT ngày 10/6/2013 của Tòa án phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao, Cục thi hành án dân sự tỉnh Thái Bình đã ban hành Quyết định thi hành án số 05/QĐ-CTHA ngày 10/10/2012 và số 09/QĐ-CTHA ngày 18/10/2018, tổ chức thi hành án theo quy định của pháp luật. Quá trình thi hành án do ông Đinh Hồng Q - Giám đốc Xí nghiệp dệt HQ không tự nguyện thi hành án nên chấp hành viên Cục thi hành án dân sự tỉnh Thái Bình ban hành quyết định cưỡng chế kê biên tài sản số 01/QĐ-CTHADS và số 02/QĐ-CTHADS ngày 18/10/2018, Cục Thi hành án đã tổ chức cưỡng chế giao tài sản cho người trúng đấu giá vào ngày 01/11/2018. Quá trình tổ chức kê biên, thẩm định giá, bán đấu giá, tổ chức giao tài sản nói trên của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thái Bình đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Bản án số 21/2020/DS-ST ngày 04/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Thái Bình đã quyết định:

1. Căn cứ vào các Điều 472, 473, 474, 481 Bộ luật Dân sự; Điều 129 Luật Nhà ở; khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban

thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đinh Thị T1, sinh năm 1982; Nơi cư trú: Nhà X, đường T, khu công nghiệp P, thành phố T, tỉnh Thái Bình về yêu cầu buộc anh Đặng Xuân B, sinh năm 1987; Hộ khẩu thường trú và nơi cư trú: Thôn L, xã V, huyện VT, tỉnh Thái Bình; Nơi làm việc: Cửa hàng Y, Nhà X, đường T, khu công nghiệp P, thành phố T, tỉnh Thái Bình phải trả 70.000.000 đồng tiền thuê nhà.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc chị Đinh Thị T phải nộp 3.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. (Chuyển số tiền 1.750.000 đồng tạm ứng án phí chị T1 đã nộp tại biên lai số 0009750 ngày 21/02/2020, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Bình sang thi hành án phí, chị T1 còn phải nộp 1.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra án sơ thẩm tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

* Ngày 17/12/2020, chị Đinh Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Thái Bình. Đề nghị toà án cấp phúc thẩm giải quyết Đơn khởi kiện số 05-2019-ĐTT/ĐXB ngày 18/7/2019; Giải quyết 54 yêu cầu bổ sung đơn khởi kiện ngày 02/3/2020; 03 yêu cầu bổ sung trong đơn ngày 26/3/2020; 11 yêu cầu bổ sung trong đơn ngày 25/4/2020; Các yêu cầu trong đơn bổ sung ngày 01/5/2020 và ngày 06/5/2020; Giải quyết đơn tạm đình chỉ giải quyết vụ án ngày 25/02/2020; Đơn yêu cầu đổi chất và xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/4/2020; Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 21/4/2020; Đơn ngày 10/7/2020 trong đó yêu cầu Tòa án, cơ quan có thẩm quyền giải quyết trước 24 vụ việc, khởi tố, điều tra, truy tố, xét xử 62 cơ quan, cá nhân, pháp nhân vi phạm pháp luật hình sự, buộc các cơ quan, cá nhân, pháp nhân chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền tạm tính là 6.852.758.165.200 đồng.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình đã kết luận quá trình thực hiện tố tụng của Hội đồng xét xử, các đương sự đảm bảo đúng pháp luật và đề nghị: áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Đinh Thị T1, xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 04/12/2020 của Toà án nhân dân thành phố T, tỉnh Thái Bình.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra tại phiên tòa và quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

* **Về tố tụng:** Chị Đinh Thị T1, anh Đặng Xuân B, ông Đinh Văn T3 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hợp lệ, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

* **Về nội dung:** Xét các yêu cầu kháng cáo của chị Đinh Thị T1.

[1] Giải quyết Đơn khởi kiện số 05-2019-ĐTT/ĐXB ngày 18/7/2019, chị Đinh Thị T2 yêu cầu anh Đặng Xuân B trả chi tiền thuê gian nhà kho từ tháng 12/2018 đến khi khởi kiện là 70.000.000 đồng.

Ngày 15/02/2017 chị Đinh Thị T1 ký hợp đồng số 05/2017/HĐMNCĐK cho anh Đặng Xuân B thuê 01 gian nhà kho tại Nhà X thời hạn là 05 năm với giá 3.000.000 đồng/tháng. Anh B đã thanh toán tiền thuê nhà đến hết năm 2018. Tuy nhiên ngày 01/11/2018, Cục thi hành án dân sự tỉnh Thái Bình đã ra Quyết định cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản thế chấp của Xí nghiệp dệt HQ theo bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 112/2012/KDTM-PT ngày 26/6/2012 và Bản án số 103/2013/KDTM-PT ngày 10/6/2013 của Toà phúc thẩm, Toà án nhân dân tối cao, trong đó có toàn bộ Nhà X cho đơn vị trúng đấu giá là Công ty cổ phần thương mại tổng hợp TV. Như vậy, tính đến ngày 01/11/2018, Xí nghiệp dệt HQ không còn quyền lợi gì đối với gian nhà kho (cho anh B thuê) tại Nhà X. Vì vậy Hợp đồng số 05/2017/HĐMNCĐK ngày 15/02/2017 ký kết giữa chị T1 và anh B đương nhiên hết hiệu lực trước thời hạn. Mọi quyền lợi xuất phát từ nhà X thuộc quyền sở hữu và sử dụng của Công ty Toàn Vân. Vì vậy, chị Thu yêu cầu anh B phải trả chi số tiền 70.000.000 đồng thuê gian nhà kho từ tháng 12/2018 đến khi khởi kiện là không có cơ sở, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đinh Thị T1 là có căn cứ đúng pháp luật.

[2] Chị T1 đề nghị giải quyết 54 nội dung trong đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 02/3/2020; 03 yêu cầu bổ sung trong đơn ngày 26/3/2020; 11 yêu cầu bổ sung trong đơn ngày 25/4/2020; 01 yêu cầu trong đơn bổ sung ngày 01/5/2020 và 03 yêu cầu trong đơn ngày 06/5/2020; đơn ngày 10/7/2020 yêu cầu Toà án, các cơ quan có thẩm quyền giải quyết 24 vụ việc, khởi tố, điều tra, truy tố, xét xử 62 cơ quan, cá nhân, pháp nhân có vi phạm pháp luật hình sự, buộc các cơ quan, cá nhân, pháp nhân bồi thường cho nguyên đơn số tiền 6.852.758.165.200 đồng, xét thấy:

[2.1] Về hình thức: Các đơn khởi kiện bổ sung nêu trên đều do hai cá nhân là ông Đinh Hồng Q, chị Đinh Thị T1 lập và ký đơn là không đúng quy định, vì ông Đinh Hồng Q không được xác định tư cách tố tụng tham gia trong vụ án nên ông Đinh Hồng Q không có quyền viết đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện.

[2.2] Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện bổ sung trong các đơn nêu trên không liên quan đến hợp đồng thuê nhà số 05/2017/HĐMNCĐK ký kết ngày 15/02/2017 giữa chị T1 và anh B. Mặt khác, một số yêu cầu đã được giải quyết bằng bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật và một số yêu cầu không thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án, đồng thời các yêu cầu đều vượt quá phạm vi đơn khởi kiện ban đầu. Căn cứ

khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận xem xét giải quyết các đơn khởi kiện bổ sung nêu trên là đúng pháp luật.

[3] Đơn đề nghị tạm đình chỉ giải quyết vụ án ngày 25/02/2020: Xét thấy hình thức đơn đề nghị tạm đình chỉ giải quyết vụ án do chị Đinh Thị T1 ký và Xí nghiệp dệt HQ, ông Đinh Hồng Q ký đại diện là không đúng quy định của pháp luật, đồng thời các yêu cầu bổ sung đơn khởi kiện của chị T1 không được chấp nhận nên các căn cứ chị T1 đưa ra không thuộc trường hợp tạm đình chỉ vụ án theo quy định tại Điều 214 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của chị T1 là đúng pháp luật.

[4] Giải quyết đơn yêu cầu đổi chất và xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/4/2020.

[4.1] Yêu cầu đổi chất: Theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, căn cứ đơn đề nghị đổi chất của chị T1, ngày 25/6/2020, Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành phiên đổi chất giữa các bên đương sự, tuy nhiên do Công ty TV vắng mặt nên chị T1 đề nghị hoãn phiên đổi chất vào ngày khác (BL 276). Ngày 16/7/2020 Toà án tiến hành phiên đổi chất lần 2 nhưng chị T1 vắng mặt không có lý do, Công ty TV xin vắng mặt nên việc đổi chất không tiến hành được (BL 299). Việc chị T1 vắng mặt không có lý do coi như từ bỏ yêu cầu đổi chất của mình nên Toà án đã tiến hành giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[4.2] Việc xem xét thẩm định tại chỗ: Chị T1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh B trả số tiền mượn nhà có điều kiện là 70.000.000 đồng, hai bên không tranh chấp về địa điểm, mặt hàng thuê hay vi phạm về việc sử dụng thuê nhà nên yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ đối với gian nhà kho anh B thuê của chị T1 là không cần thiết do đó Toà án cấp sơ thẩm không thực hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ là đúng pháp luật.

[5] Giải quyết đơn đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 21/4/2020. Theo nội dung đơn khởi kiện, chị T1 yêu cầu anh B thanh toán tiền mượn nhà có điều kiện theo hợp đồng, quá trình giải quyết vụ án anh B luôn chấp hành đến làm việc theo giấy báo, giấy gọi của Toà án, anh B không có hành vi cản trở đến việc giải quyết vụ án và không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của người khác. Các lý do khác chị T1 đưa ra đều thuộc phạm vi bổ sung yêu cầu khởi kiện nhưng không được Tòa án chấp nhận do đó không có căn cứ áp dụng khoản 12 Điều 114 Bộ luật Tố tụng dân sự để ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của chị T1 là đúng pháp luật.

[6] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Đinh Thị T1, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên chị Đinh Thị T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; .
2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Đinh Thị T1.
3. Xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 04/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Thái Bình.
4. Về án phí: Áp dụng khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chị Đinh Thị T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chuyển số tiền 300.000 đồng chị T1 nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0000041 ngày 04/01/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Thái Bình sang thi hành án phí phúc thẩm.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Bình;
- TA, VKS, THADS TP. T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu HC-TP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Phương Thảo

