

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NINH KIỀU
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 09/2023/DS-ST

Ngày: 12/01/2023.

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ
- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Huyền Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Hồ Thị Kim Luyến

2/ Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Ngọc Lam Điền – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.

Ngày 12 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 434/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 984/2022/QĐXX-ST ngày 29 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà **N.H.N.T**, sinh năm 1978

Địa chỉ: Khu vực Thới Trinh A, phường Thới An, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **V.H.S**, sinh năm 1976

Địa chỉ: khu I Đại học Cần Thơ, đường 30/4, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- ***Bi đơn:*** Bà **V.H.P.A**, sinh năm 1975

Địa chỉ: 33 Trần Việt Châu, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

(Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Trước đây do mối quan hệ quen biết nên bà N.H.N.T có cho bà V.H.P.A thuê nhà và đất của bà tại địa chỉ 9/1/2/5 B5 Phạm Ngọc Hưng, khu vực 5, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Cụ thể, bà T. và bà A. đã ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (do bà T. chưa làm thủ tục hoàn công nhà trên đất) ngày 03/11/2021 tại Văn phòng công chứng Cửu Long với thời hạn thuê là 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng, giá thuê là 5.000.000đồng/tháng. Tuy nhiên, sau khi bà A. thuê và sử dụng căn nhà trên thì chỉ trả tiền thuê cho bà T. được 03 tháng những tháng còn lại bà A. chưa trả, bà T. đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bà A. trả số tiền thuê còn lại nhưng bà A. cố tình né tránh, hiện nay bà A. đã không còn sử dụng nhà và đất đã thuê mà khóa cửa bỏ đi.

Do đó, bà T. khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 2751 quyền số 01/2021 ngày 03/11/2021 tại Văn phòng công chứng Cửu Long.

- Buộc bị đơn phải thanh toán số tiền thuê quyền sử dụng đất nêu trên tổng cộng 07 tháng là 35.000.000đồng và di dời đồ đạc, vật dụng của bị đơn còn để lại trong nhà mà nguyên đơn đã cho thuê

Tại phiên tòa,

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đại diện nguyên đơn trình bày bị đơn V.H.P.A đã di dời tài sản trả lại nhà và đất nên nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện buộc bà V.H.P.A phải di dời tài sản trả lại nhà và quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Phía bị đơn bà V.H.P.A vắng mặt không rõ lý do.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trên đất có căn nhà chưa được hoàn công, do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê như thỏa thuận trong hợp đồng nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê và chấm dứt

hợp đồng thuê. Tranh chấp này được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo khoản 3 điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành các thủ tục công khai chứng cứ, hòa giải theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà V.H.P.A đã bỏ đi khỏi địa phương Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định nhưng bà A. vẫn vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt đối với bà V.H.P.A là có cơ sở, phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: đảm bảo theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Xét về nội dung vụ án:

[4.1] Nguyên đơn bà N.H.N.T và bị đơn bà V.H.P.A ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 126, diện tích 56m², loại đất CLN và căn nhà trên đất (chưa làm thủ tục hoàn công) tại số 9/1/2/5 B5 Phạm Ngọc Hưng, khu vực 5, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ; giá thuê là 5.000.000đồng/tháng với thời hạn 01 năm kể từ 03/11/2021. Do đất chưa chuyển mục đích thành đất ODT và căn nhà trên đất chưa được hoàn công nên nguyên đơn và bị đơn chỉ ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 2751 quyền số 01/2021 ngày 03/11/2021 tại Văn phòng công chứng Cửu Long. Từ khi ký hợp đồng bị đơn chỉ trả cho nguyên đơn 03 tháng tiền thuê là đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng. Hiện nay bị đơn đã khóa cửa bỏ đi từ tháng 9/2022 không còn sử dụng tài sản thuê nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền của 07 tháng thuê còn lại là có lợi cho bị đơn và có cơ sở để chấp nhận.

[4.2] Tại thời điểm xét xử, thời hạn thuê (01 năm) của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã hết, hợp đồng mặc nhiên chấm dứt theo quy định tại Điều 422 Bộ luật dân sự, bị đơn phải trả lại quyền sử dụng đất (và căn nhà trên đất) theo thỏa thuận quy định tại khoản 2 Điều 5, khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng cho nguyên đơn.

[4.3] Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày vào tháng 10/2022 bị đơn bà V.H.P.A đã di dời xong tài sản trả lại nhà và đất cho nguyên đơn nên nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải di dời tài sản trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 14, tờ bản đồ số 126, diện tích 56m², loại đất CLN và căn nhà trên đất (chưa làm thủ tục hoàn công) tại số 9/1/2/5 B5 Phạm Ngọc Hưng, khu vực 5, phường An Thới, quận Bình

Thủy, thành phố Cần Thơ. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí, nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 184, khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 422, Điều 472, Điều 474, Điều 481, Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/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 bà N.H.N.T. Buộc bị đơn bà V.H.P.A có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn tổng số tiền 35.000.000đồng (*Ba mươi năm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn bà V.H.P.A phải di dời tài sản trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 14, tờ bản đồ số 126, diện tích 56m², loại đất CLN và căn nhà trên đất (chưa làm thủ tục hoàn công) tại số 9/1/2/5 B5 Phạm Ngọc Hưng, khu vực 5, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ cho bà N.H.N.T.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn bà V.H.P.A phải chịu 1.750.000đồng (*Một triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng*). Nguyên đơn bà N.H.N.T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000029 ngày 21/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo nói trên được tính từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

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 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.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Huyền Trang

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Q.Ninh Kiều;
- Chi cục THADS Q.Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Huyền Trang