



FDVN LAWFIRM

TỔNG HỢP 15 BẢN ÁN VỀ TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT



Email: fdvnlawfirm@gmail.com

Web: fdvn.vn---fdvnlawfirm.vn---diendanngheluat.vn

TỔNG HỢP 15 BẢN ÁN VỀ TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

STT	NỘI DUNG	TRANG
1	Bản án số 12/2024/DS-ST ngày 30/09/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Uông Bí tỉnh Quảng Ninh Về việc: “<i>Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất</i>” Nội dung vụ án: Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị B là chủ sử dụng thửa đất số 49, tờ bản đồ số 18, có diện tích 223,6m2; tài sản gắn liền với đất: có nhà nhưng chưa đăng ký quyền sở hữu nhà ở tại tổ 2, khu B, phường Đ, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A501172 (số vào sổ cấp GCN: 2021/QSDĐ) do UBND thị xã Uông Bí (nay là thành phố Uông Bí), tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 04/8/1994 mang tên ông Nguyễn Văn H. Ngày 22/5/2023, ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị B và chị Phạm Thị H1 đã ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo đó ông H, bà B cho chị H1 thuê toàn bộ quyền sử dụng đất này với thời hạn là 10 năm (tính từ ngày 22/5/2023 đến hết ngày 22/5/2033), số tiền thuê là 1.000.000đ/ 1 tháng. Hợp đồng thuê giữa hai bên được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh (địa chỉ: phường Thanh Sơn, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh). Tuy nhiên, từ lúc thuê (ngày 22/5/2023) cho đến nay thì chị H1 chưa trả cho vợ chồng ông bà bất kỳ khoản tiền nào. Vì vậy, ông Nguyễn Văn H đề nghị Tòa án giải quyết hủy hợp đồng nói trên và buộc chị H1 phải trả lại toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông bà. Tòa án sơ thẩm nhận định: 1/ Về thủ tục tố tụng: - Đây là vụ án “<i>Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất</i>” - Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt chị Phạm Thị H1 và anh Nguyễn Đặng H2 theo điểm b khoản 2 Điều 227, các khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.	01 – 06

2/ Về pháp luật áp dụng: Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực pháp luật nên pháp luật áp dụng trong vụ án này là Luật đất đai năm 2013 cùng các văn bản hướng dẫn.

3/ Về nội dung vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Xét Hợp đồng thuê đã ký kết, Hội đồng xét xử thấy quyền sử dụng đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H, bà B. Theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này*”, theo quy định của pháp luật vừa viện dẫn thì ông H, bà B có quyền cho thuê quyền sử dụng đất đối với người khác, đây là quyền của người có quyền sử dụng đất.

- Về hình thức thì Hợp đồng thuê của hai bên được lập thành văn bản và được công chứng theo quy định, như vậy Hợp đồng trên đã tuân thủ về hình thức theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 và được hướng dẫn tại Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Việc chị Phạm Thị H1 phải thanh 5 toán tiền thuê cho ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị B, Theo quy định tại khoản 1 Điều 481 của Bộ luật Dân sự quy định “*Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thoả thuận*”. Như vậy, phía chị H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê trong quá trình thực hiện hợp đồng đã ký.

Từ những phân tích trên, xét thấy chị Phạm Thị H1 đã vi phạm nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là có căn cứ cần được chấp nhận theo quy định, do đó HĐXX xét thấy buộc chị H1 phải trả lại phần diện tích đất đã thuê và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 18 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị B.

Tòa án phúc thẩm tuyên:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H:

- Huỷ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị B với chị Phạm Thị H1 ngày 22/5/2023 được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh (địa chỉ: phường S, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh). 6

- Buộc chị Phạm Thị H1 trả lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị B diện tích đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 49, tờ bản đồ số 18, có diện tích 223,6m²; tài sản gắn liền với đất: có nhà nhưng chưa đăng ký quyền sở hữu nhà ở tại tổ 2, khu B, phường Đ, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A501172 (số vào sổ cấp GCN: 2021/QSDĐ) do UBND thị xã Uông Bí (nay là thành phố

	Uông Bí), tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 04/8/1994 mang tên ông Nguyễn Văn H.	
2	Bản án số 02/2024/KDTM-ST ngày 16/07/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam Về việc: “<i>Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất</i>” Nội dung vụ án: Công ty Đ là đơn vị được quyền sử dụng đất và tài sản tại thửa đất số 628, tờ bản đồ 2 diện tích 51.200 m², mục đích sử dụng: xây dựng trường học tại phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CT 02104 do UBND tỉnh Q cấp ngày 21/9/2011. Trên đất có các tài sản là các công trình xây dựng và cây cối là tài sản của Công ty Đ. Ngày 25/01/2022, Công ty TNHH G (Sau đây gọi tắt là Công ty G) là công ty có 100% vốn đầu tư nước ngoài, người đại diện theo pháp luật là bà Sue Lyn R đã ký kết hợp đồng thuê lại 20.000m² trong 51.200 m² đất của thửa đất trên và tài sản gắn liền với đất với Công ty Đ. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 26/01/2022 (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng). Tổng giá trị tiền thuê tài sản mỗi năm mà Công ty G phải trả cho Công ty Đ là: 3.440.000.000 đồng. Giá thuê này không thay đổi trong 5 năm năm đầu, từ năm thứ 6 mỗi năm tăng 5% với giá thuê năm liền kề. Từ năm thứ 11 mỗi năm tăng 10% so với năm liền kề. Ngày 26/4/2022, Công ty Đ và Công ty G thỏa thuận ký Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng với nội dung: Bổ sung Điều 1 Hợp đồng “Nâng cấp sửa chữa tài sản” Bên A – Công ty Đ đồng ý hỗ trợ tài chính nâng cấp, sửa chữa cho bên B – Công ty G thuê các hạng mục: cảnh quan, các sân thể thao, tòa nhà A, hệ thống điện nhẹ. Thời hạn thuê tài sản nâng cấp, sửa chữa là 20 năm, kể từ ngày 01/8/2022. Giá thuê tài sản theo Phụ lục này trong 20 năm là 64.136.000.000 đồng (Sáu mươi bốn tỷ một trăm ba mươi sáu triệu đồng). Giá trị đặt cọc là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Tuy nhiên đến nay Công ty G chưa thanh toán bất kỳ khoản tiền thuê nào của Phụ lục. Từ kỳ chuyển tiền ngày 30/9/2022 đến hết tháng 3/2023, Công ty G vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê còn thiếu của đợt 2 năm 2022 và tiền thuê đợt 1 năm 2023 theo thỏa thuận. Công ty Đ đã nhiều lần gửi thông báo đề nghị Công ty G thực hiện nghĩa vụ thanh toán; tuy nhiên, Công ty G vẫn không có phản hồi. Khi nhận thấy Công ty G đã cố tình vi phạm Hợp đồng, ngày 19/4/2023, Công ty Đ đã gửi Thông báo số 04/TB-ĐTQ đến Công ty G thông báo về	07 – 18

việc chấm dứt hợp đồng thuê tài sản; thu hồi lại toàn bộ tài sản đã cho thuê theo các Biên bản bàn giao vào ngày 23/5/2022 và ngày 01/6/2022. Đồng thời Công ty Đ đã tiến hành xác định hiện trạng được ghi nhận theo vi bằng 85/2023/VB-TPLĐB ngày 10.5.2023 của Văn Phòng T4 lấy lại toàn bộ tài sản đã cho thuê. Việc sửa chữa theo thiết kế của Công ty G với đặc thù riêng nên Công ty Đ không sử dụng được khi tiếp quản lại tài sản đã cho thuê.

Do vậy, Đại Thành Q đề nghị Tòa án buộc Công ty G phải thanh toán, phạt và đền bù, bồi thường thiệt hại.

Tòa án Sơ thẩm nhận định:

1/ Về tố tụng:

- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam thụ lý giải quyết vụ kiện là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 30, 37 và 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Về quan hệ pháp luật có tranh chấp phải giải quyết: “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.
- Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH G là bà Sue đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, HXXX căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

2/ Về nội dung vụ án:

- Xét hợp đồng ngày 26/01/2022 và phụ lục hợp đồng ngày 26/4/2022: Các chủ thể tham gia ký kết Hợp đồng phù hợp với quy định 9 tại Điều 117 Điều 119, Điều 398 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực đối với các bên tham gia ký kết từ 01/01/2022.
- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:
 - + *Quá trình thực hiện hợp đồng phía Công ty Đ đã thực hiện các nội dung Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng như sau:* Công ty Đ đã bàn giao tất cả các tài sản cho thuê cho Công ty G theo Hợp đồng 26/01/2022. Trên cơ sở Phụ lục sửa đổi, bổ sung kết ngày 26/4/2022, Công ty G tiến hành thi công sửa chữa khu nhà 2 tầng và 3 tầng, cải tạo lại khu cảnh quan và tường rào theo thiết kế của Công ty G. Đến tháng 5/2022, Công ty G bỏ dở dang việc thi công, không người trông coi khiến tài sản xuống cấp và hư hỏng nghiêm trọng. Công ty Đ đã tiến hành xác định hiện trạng, lập vi bằng lấy lại tài sản ngày 10.5.2023.

+ *Quá trình thực hiện hợp đồng phía Công ty G thực hiện nghĩa vụ thanh toán:*

Thời gian Công ty G thuê là 1 năm 4 tháng (01/01/2022 đến 30/4/2023); tổng số tiền thuê theo Hợp đồng thuê được tính từ ngày 01/01/2022 đến

	ngày 30/04/2023 là: 3.440.000.000 đồng/12 tháng x 16 tháng = 4.586.666.666 đồng. Công ty G chỉ mới thanh toán tiền thuê với số tiền: 902.666.665 đồng; Do đó, Công ty G còn nợ Công ty Đ số tiền thuê là 1.964.000.000 đồng. + Về tiền phạt: Công ty G đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cho Công ty Đ do đó, Công ty G phải trả tiền phạt cho Công ty Đ số tiền: 1.964.000.000 đồng x 8% = 157.120.000 đồng. Do vậy, HĐXX chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đối với các khoản phạt về Đền bù/bồi thường do công ty G đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không có lý do chính đáng. Nguyên đơn yêu cầu tại bản tự trình bày và tài phiên tòa là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên HĐXX không chấp nhận. Với những căn cứ trên, HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Tòa án Sơ thẩm nhận định: 1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ với bị đơn Công ty TNHH G về việc “<i>Tranh chấp về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất</i>” 2/ Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 25/01/2022 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng ngày 26/4/2022 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và Công ty TNHH G từ 30/4/2023. 3/ Buộc Công ty TNHH G giao trả toàn bộ tài sản thuê, gồm: diện tích đất 20.000 m2; bàn giao tài sản trên đất: nhà khối học 2 tầng, sân bóng chuyền, đường nội bộ lát gạch vỉa hè, cây cảnh và sân trường lát gạch theo đúng hiện trạng như Biên bản bàn giao mặt bằng số 01/BBBGMT-ĐTQ ngày 23/5/2022 và nhà khối học 3 tầng, cây cối, nhà kho và nhà bếp, hệ thống điện nước sinh hoạt có sẵn theo Biên bản bàn giao mặt bằng số 02/BBBGMB – ĐTQ ngày 01/6/2022 cho Công ty Cổ phần Đ. 4/ Buộc Công ty TNHH G trả cho Công ty Cổ phần Đ số tiền là 2.121.120.000 đồng (<i>Hai tỷ một trăm hai mươi một nghìn một trăm hai mươi đồng</i>) (gồm 1.964.000.000 đồng tiền thuê tài sản và 157.120.000 đồng tiền phạt do vi phạm hợp đồng) 5/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đ đối 12 với số tiền không được chấp nhận là 1.857.600.000 đồng (một tỷ tám trăm năm mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng)	
3	Bản án số 65/2024/DS-ST ngày 03/07/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng tỉnh Tây Ninh	19 – 25

Về việc: “*Tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”

Nội dung vụ án:

ngày 20/3/2023, ông H, bà P và chị H1 ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung ông H, bà P cho chị H1 thuê quyền sử dụng đất diện tích 250m2 thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 07 tọa lạc ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4 diện tích 250m2. Hai bên đều thống nhất về mục đích thuê, thời hạn thuê, giá thuê và phương thức thanh toán. Khi ký hợp đồng chị H1 đặt cọc cho ông H, bà P tiền thuê tài sản là 75.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, chị H1 đã thanh toán tiền thuê từ ngày 01/4/2023 cho đến hết tháng 12/2023.

Ngày 02/01/2024, ông H, bà P đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với chị H1 với lý do chị H1 sử dụng tài sản thuê không đúng mục đích và tự ý cho người khác thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà không được sự đồng ý của ông, bà.

Nay ông H, bà P yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông, bà với chị H1 được công chứng tại Văn phòng C4 ngày 20/3/2023, số công chứng 1299, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC-HĐGD, chị H1 phải mất số tiền đặt cọc là 75.000.000 đồng do vi phạm khoản 1 Điều 6 của hợp đồng và sử dụng tài sản thuê không đúng mục đích.

Tòa án Sơ thẩm nhận định:

1/ Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

+ Quan hệ tranh chấp: Đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 472 Bộ luật Dân sự năm 2015.

+ Thẩm quyền giải quyết: khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

2/ Về hình thức: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông H, bà P và chị H1 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trịnh Văn C, số công chứng 1299, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC-HĐGD vào ngày 20/3/2023 nên có hiệu lực pháp luật.

3/ Xét yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc của bị đơn:

Ông H, bà P đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là do lỗi của chị H1 nên không phải bồi thường tiền cọc cho chị H1. Tuy nhiên, ý chí

	đơn phương chấm dứt hợp đồng là xuất phát từ ông H, bà P, không phải ý chí của chị H1 và khi ký hợp đồng hai bên cũng không thỏa thuận trong trường hợp bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không phải do lỗi của bên A thì số tiền đặt cọc sẽ giải quyết như thế nào. Chị H1 cũng có lỗi một phần dẫn đến việc hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bị chấm dứt. Do đó, mỗi bên phải chịu ½ lỗi và buộc ông H, bà P có nghĩa vụ trả lại cho chị H1 ½ số tiền đặt cọc tương đương 37.500.000 đồng là phù hợp. Tòa án Sơ thẩm tuyên: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Phi P, ông Trần Đức H đối với chị Nguyễn Thị Ngọc H1 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 1/ Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị Phi P, ông Trần Đức H và chị Nguyễn Thị Ngọc H1 đối với quyền sử dụng đất diện tích 250m² thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 07 tọa lạc ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4 diện tích 250m² được công chứng tại Văn phòng C4 ngày 20/3/2023, số công chứng 1299, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC-HĐGD. 2/ Bà Trần Thị Phi P và ông Trần Đức H có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Ngọc H1 số tiền 37.500.000 (Ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn) đồng.	
4.	Bản án số 21/2024/DS-ST ngày 22 tháng 05 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long tỉnh Bạc Liêu Về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” Nội dung vụ án: Ngày 22/11/2017 (âm lịch), bà Nguyễn Thị D có đứng ra cố một phần đất của ông Đ và bà T. Phần đất có diện tích 8.393.2m² tọa lạc tại ấp I, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu do hộ bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 70.000.000 đồng. Thời hạn cố là 02 năm, sau khi cố phần đất trên thì bà D cho ông Đ và bà T thuê với giá 10.000.000 đồng/năm. Đồng thời, vào ngày 06/5/2018 (âm lịch), bà có đứng ra cố thêm một phần đất của ông Đ và bà T. Phần đất có diện tích 13 công tằm cấy tọa lạc tại ấp I, xã P với giá 150.000.000 đồng. Thời hạn cố là 03 năm, sau khi cố phần đất trên thì bà cũng cho ông Đ và bà T thuê với giá 20.000.000 đồng/năm. Nay đã đến thời hạn chuộc lại phần đất trên nhưng ông Đ và bà T không có thiện chí chuộc lại phần đất này và cũng không trả tiền thuê đất lại cho bà nên nay bà khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu 02 hợp đồng cầm cố đất đề ngày 22/11/2017 (âm lịch) và hợp đồng cố đất đề ngày 06/5/2018 (âm lịch) giữa bà với vợ chồng ông Hồ Văn Đ và bà	26 – 33

Nguyễn Thị T. Buộc ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị T cùng có nghĩa vụ trả cho bà số tiền cổ đất là 220.000.000đ (Hai trăm hai mươi triệu đồng) và tiền thuê đất là 30.000.000 đồng thì bà đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông Đ bà T.

Tòa án cấp Sơ thẩm nhận định:

1/ Về thẩm quyền và thủ tục tố tụng:

- Quan hệ pháp luật của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

- Thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a

khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

2/ Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D

- Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc thỏa thuận cầm cố đất giữa bà D với bà T và ông Đ là hoàn toàn trên tinh thần tự nguyện. Tuy nhiên, việc thỏa thuận này không phù Điều 166 và 167 của Luật đất đai. Vì văn bản thỏa thuận (Tờ cổ đất) giữa các bên không được cơ quan có thẩm quyền nào xác nhận, việc giao dịch cầm cố đất này không được pháp luật thừa nhận. Hơn nữa, theo Điều 131 của Bộ luật dân sự thì việc các bên xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập, hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Từ đó, việc bà D yêu cầu tuyên bố vô hiệu 02 hợp đồng cầm cố đất đề ngày 22/11/2017 (âm lịch) và ngày 06/5/2018 (âm lịch) giữa bà D với bà T và ông Đ và yêu cầu bà T và ông Đ cùng có nghĩa vụ trả số tiền 220.000.000 đồng cho bà D là phù hợp theo quy định tại Điều 407 của Bộ luật dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Do việc xác lập giao dịch hợp đồng cầm cố đất giữa bà D với bà T và ông Đ bị vô hiệu nên kéo theo hợp đồng thuê đất giữa bà D với bà T và ông Đ cũng bị vô hiệu theo. Do đó, yêu cầu số tiền thuê đất 30.000.000 đồng của bà D đối với ông Đ và bà T là không có cơ sở để chấp nhận.

- Số tiền 25.000.000 đồng mà bà T trả cho bà D không có tài liệu chứng cứ chứng minh, tuy nhiên do bà D thừa nhận bà T có trả vì vậy, HĐXX căn cứ vào sự thừa nhận của bà D có nhận số tiền 25.000.000 đồng của bà T do đó có cơ sở chấp nhận buộc bà T và ông Đ trả cho bà D số tiền 195.000.000 đồng. Do bà T đã trả cho bà D được số tiền 25.000.000 đồng nên bà D xin rút lại một phần nội dung đơn khởi kiện đối với ông Đ và bà T về số tiền 25.000.000 đồng. Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà D đối với ông Đ và bà T về số tiền trên.

	Tòa án cấp Sơ thẩm tuyên: 1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D đối với bà Nguyễn Thị T và ông Hồ Văn Đ về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. - Tuyên bố 02 hợp đồng cầm cố đất có tiêu đề “Tờ có đất” đề ngày 22/11/2017 (âm lịch) và ngày 06/5/2018 (âm lịch) giữa bà Nguyễn Thị D với bà Nguyễn Thị T và ông Hồ Văn Đ là giao dịch dân sự vô hiệu. 2/. Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Hồ Văn Đ cùng có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị D tổng số tiền 195.000.000 đồng (Một trăm chín mươi lăm triệu đồng). 3/. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D đối với bà Nguyễn Thị T và ông Hồ Văn Đ đối với số tiền thuê đất là 30.000.000 đồng. 4/. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D đối với ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị T về số tiền 25.000.000 đồng. 5/. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị D giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T và ông Đ. Buộc bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 308556 được UBND huyện P cấp ngày 30/5/2011 cho bà T và ông Đ.	
5.	Bản án số 33/2021/DS-PT ngày 16 tháng 09 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi Về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” Nội dung vụ án: Anh Ngô Hữu P và chị Tô Thị Phương T có thửa đất số 609 và thửa đất số 613, cùng tờ bản đồ số 08, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho cả anh P và chị T ngày 23/12/2011, liền kề 2 thửa đất này là thửa đất 870 là thửa của mẹ chị T và T1. Ông Nguyễn Mậu H và bà Nguyễn Thị Th thuê lại 3 thửa đất nêu trên, đối với thửa 870, bà T1 giao cho anh P và chị T làm đại diện đứng ra ký hợp đồng với ông H. Thời gian thuê là 5 năm, tính từ ngày 13/6/2018 đến ngày 13/6/2023, giá thuê 10.000.000/tháng. Trong nội dung hợp đồng, có nội dung “<i>ông H, bà Th thuê của anh P chị T thửa đất 609 và 613 cùng tờ bản đồ số 8, 01 khu trại làm tiệc: 8mx15m trên đất của bà Đình Thị T1 cũng cho thuê, nhưng trong trường hợp bà T1 có nhu cầu quan trọng thì bà T1 có quyền lấy lại khu đất này. Bên A và bên B tự thương lượng lại giá thuê</i>”. Năm đầu tiên, ông H và bà Th trả tiền đầy đủ, tháng 6/2019 bà T1 có thông báo sẽ lấy lại khu tiệc cưới vào 9/2019 để tổ chức đám cưới và làm	34 – 47

nhà cho con trai. Đồng thời, anh P và chị T thông sẽ tăng thêm 10% tiền thuê nhà vào năm thứ hai, vì sau khi bà T1 lấy lại khu tiệc cưới thì hay bên thỏa thuận giá thuê, nhưng ông H và bà Th không đồng ý, nên dẫn đến tranh chấp phát sinh.

Tòa án cấp Sơ thẩm tuyên:

1. Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh P, chị T với ông H, bà Th được UBND xã N chứng thực ngày 12/6/2018 và phụ lục Hợp đồng là Giấy viết tay Hợp đồng thuê mặt bằng đất và cơ sở trên đất ngày 12/8/2018.

2. Buộc ông H, bà Th phải trả lại toàn bộ tài sản thuê đã ghi trong Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được UBND xã N chứng thực ngày 12/6/2018 cho anh P, chị Th và bà T1.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, bà Th về việc buộc anh P, chị T phải bồi thường cho ông H, bà Th tiền thiệt hại lợi nhuận 48 tháng là 1.296.000.000 đồng.

4. Đình chỉ phần nội dung yêu cầu phản tố của ông H,

5. Buộc ông H, bà Th phải trả cho anh P, chị T tiền thuê chưa trả kể từ ngày 13/6/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm (26/3/2021) là 21 tháng 13 ngày với số tiền 160.000.000 đồng.

Tòa án cấp Phúc thẩm nhận định:

1/ Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông H và bà Th trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 BLTTDS 2015.

2/ Về nội dung HĐXX xét thấy:

+ Theo Điều 1 của Hợp đồng và Thông báo của bên cho thuê, bên thuê đã thực hiện nghĩa vụ báo trước theo quy định tại khoản 2 Điều 428 BLDS 2015.

+ Đối với giá thuê: HĐXX xét thấy, việc thỏa thuận định kỳ hàng năm thời hạn thuê tài sản tăng 10% không được thể hiện trong Hợp đồng thuê, mà chỉ thể hiện trong giấy viết tay ngày 12/6/2016, theo quy định tại khoản 2 Điều 403 BLDS 2015, hai bên không thống nhất thỏa thuận định kỳ hàng năm sẽ tăng 10% giá thuê tài sản, nên thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng thuê mặt bằng đất (giấy viết tay) không có hiệu lực.

+ Theo các tài liệu hồ sơ, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của anh P, chị T và bà T1, chấm dứt hợp đồng thuê, buộc H và bà Th trả lại tài sản thuê và trả tiền thuê tài sản là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 428, Điều 492, Điều 493 BLDS 2015 là cơ sở.

+ Xét yêu cầu kháng của ông H, bà TH yêu cầu anh P và chị T phải bồi thường cho ông bà tiền mất thu nhập 48 tháng tổng là 1.296.000.000 đồng, HĐXX xét thấy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường là có



	cơ sở, do ông H và bà Th không chứng minh được số tiền ông bà mất thu nhập. Từ những nhận định, HĐXX xét thấy, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H và bà Th. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xem xét giải quyết là không chính xác, mà phải đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của ông H, bà Th theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 217 BLTTDS 2015. Ngoài ra, cách tuyên bản án sơ thẩm dài dòng, khó hiểu nên cần phải sửa lại cách tuyên án cho rõ ràng, chính xác. Tòa án cấp Phúc thẩm tuyên: Đình chỉ xét xử phần kháng cáo của ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị Th đã rút đối với số tiền đầu tư quán là 100.000.000 đồng. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị Th; Sửa bản án số 07/2021/DS-ST ngày 29/3/2021 của TAND huyện T tỉnh Quảng Ngãi về án phí và cách tuyên án.	
6.	Bản án số 01/2021/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà thành phố Đà Nẵng Về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” Nội dung vụ án: Ngày 26/3/2018 ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V ký kết hợp đồng với bà Nguyễn Thị Hồng V, ông Nguyễn Lê Duy P để cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Lô 13 Khu D1 đường Lê Mạnh Trinh, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng. Thời hạn thuê 10 năm kể từ 01/4/2018 đến hết ngày 31/3/2028. Mục đích thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là để ở và kinh doanh dịch vụ lưu trú cho khách trong nước và ngoài nước. Giá thuê: Từ ngày 01/4/2018 đến ngày 31/3/2020 là 155.000.000đ/1 tháng, Từ ngày 01/4/2020 đến ngày 31/3/2022 là 165.850.000đ/1 tháng, Từ ngày 01/4/2022 đến ngày 31/3/2024 là 176.700.000/1tháng, Từ ngày 01/4/2024 đến ngày 31/3/2026 là 187.550.000đ/1 tháng, Từ ngày 01/4/2026 đến ngày 31/3/2028 là 198.400.000đ/1 tháng. Phương thức thanh toán: Bên thuê sẽ thanh toán cho bên cho thuê theo định kỳ 01 năm một lần trong vòng 10 ngày đầu tiên của kỳ thanh toán, thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của ông Đoàn Đức T. Sau khi ký hợp đồng ngày 26/3/2018 ông T, bà V đã bàn giao nhà đất cho bà V, ông P quản lý sử dụng, bà V, ông P đã thực hiện đúng các cam kết trong hợp đồng, thanh toán cho ông T, bà V tiền thuê của hai năm (từ 01/4/2018 đến ngày 31/3/2020). Trong tháng 3/2020 do tình hình dịch Covid nên bà V, ông P đã trao đổi đề nghị giảm tiền thuê và phương thức thanh toán tiền thuê, sau đó do tình hình dịch bệnh diễn	48 – 59



biến phức tạp bà V, ông P đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê khi nào tình hình dịch bệnh chấm dứt thì các bên thương thảo để ký hợp đồng mới nhưng các bên không thỏa thuận được. Ngày 26/3/2020 bà V, ông P thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê từ ngày 01/4/2020.

Ông T, bà V thấy việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của bà V, ông P không đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: - Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được ký kết ngày 26/3/2018 giữa ông T, bà V và bà V, ông P; buộc bà V, ông P phải đền bù cho ông T, bà V 02 năm tiền thuê nhà là 3.720.000.000đ; buộc bà V, ông P thanh toán tiền thuê nhà 06 tháng kể từ 01/4/2020 đến tháng 9/2020 là 995.100.000đ.

Tòa án cấp Sơ thẩm nhận định:

1/ Về thủ tục: Đơn khởi kiện của ông T và bà V đúng thủ tục và thẩm quyền tại khoản 3 Điều 26, điểm g khoản 1 Điều 40 BLTTDS.

2/ Về nội dung vụ án:

- HĐXX xét thấy, Hợp đồng thuê QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 26/3/2018 giữa ông T, bà V và bà V, ông P có chứng thực, trên cơ sở tự nguyện các bên, tuân thủ quy định về nội dung và pháp luật. Nên việc các bên đương sự yêu cầu Tòa án chấm dứt Hợp đồng thuê nêu trên là phù hợp với khoản 2 Điều 422 BLDS nên có cơ sở chấp nhận.

- Đối với yêu cầu buộc bà V ông P phải đền bù cho ông T, bà V 2 năm tiền thuê nhà – 3.720.000.000 HĐXX xét thấy thỏa thuận này là không đúng quy định pháp luật vì thời điểm bà V và ông P đơn phương chấm dứt Hợp đồng do Dịch bệnh covid là sự kiện bất khả kháng, căn cứ khoản 2 Điều 351 BLDS và khoản 1 Điều 428 BLD. Do đó, yêu cầu buộc bà V, ông P đền bù cho ông T, bà V 2 năm tiền thuê nhà là không có cơ sở.

- Đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà 06 tháng, kể từ 01/04/2020 đến tháng 09/2020 HĐXX xét thấy trong tổng 6 tháng này, tháng 8 Đà Nẵng thực hiện việc cách ly xã hội theo chỉ thị của CT UBND TP Đà Nẵng nên ông P, bà V không phải chịu trách nhiệm dân sự. Các tháng còn lại, hoạt động lưu trú vẫn thực hiện được nhưng ông P, bà V vẫn muốn chấm dứt thực hiện hợp đồng đồng nên phải chịu trách nhiệm về vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê. Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, bà V. Buộc ông P, bà V phải thanh toán tiền thuê các tháng 4,5,6,7,9 năm 2020 tổng số tiền là 663.400.000 đồng.

Tòa án cấp Sơ thẩm tuyên:

- Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V và bà Nguyễn

	Thị Hồng V, ông Nguyễn Lê Duy P ngày 26/3/2018 đã được Văn phòng công chứng Bảo Nguyệt, TP Đà Nẵng chứng thực theo số chứng thực 2816 ngày 26/03/2018. - Buộc bà Nguyễn Thị Hồng V, ông Nguyễn Lê Duy P phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà các tháng 5, 6,7,9 của năm 2020 cho ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V với số tiền là: 663.400.000đ(Sáu trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm ngàn đồng y). - Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V về số tiền đền bù hợp đồng của hai năm tiền thuê là 3.720.000.000 đồng (Ba tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng y) và tiền thuê nhà của tháng 4/2020 và tháng 8/2020 là 331.700.000đ(Ba trăm ba mươi mốt triệu bảy trăm ngàn đồng). Tổng số tiền không chấp nhận cho ông T, bà V là: 4.051.700.000đ(Bốn tỷ không trăm năm mươi mốt triệu bảy trăm ngàn đồng y).	
7.	Bản án số 72/2020/DS-ST ngày 28 tháng 08 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên tỉnh An Giang Về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” Nội dung vụ án: Ngày 27/4/2018, ông Phạm Đình H có thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phạm Đình H và bà Lê Thị Tuyết Tr - Ngay sau khi ký kết theo Hợp đồng chuyển nhượng, thì ông H có làm Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Phạm Đình H và ông Ngô Văn H (có công chứng) với thời hạn là 03 tháng kể từ ngày 27/4/2018 đến ngày 27/7/2018 với giá cho thuê nhà là 10.000.000 đồng/tháng và một khoản trả thêm 18.000.000 đồng (<i>Mười tám triệu đồng</i>) theo thỏa thuận riêng nội dung này thông qua ông Th. - Hết thời hạn hợp đồng thuê, ông H đã nhiều lần thông báo cho ông H thực hiện cam kết của mình với nội dung giao trả căn nhà, đất nhưng ông H không thực hiện, cố tình trì hoãn, kéo dài thời gian giao nhà, đất. Tòa án cấp Sơ thẩm nhận định: 1/ Về thủ tục tố tụng: Các đương sự, tham gia hoặc vắng mặt thực hiện theo Quy định của BLTTDS, người đại diện cho nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện phù hợp theo quy định của BLTTDS. 2/ Về thẩm quyền: - Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tranh chấp về giao dịch dân sự (quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS)	60 – 69

	- Về quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này được xác định là hợp đồng thuê tài sản (nhà và đất) *quy định tại Điều 472 BLDS). Thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND TP Long Xuyên. 3/ Về nội dung vụ án: Các đương sự thống nhất được với nhau và yêu cầu HĐXX công nhận thỏa thuận giữa các bên, cụ thể: + Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng Công chứng Long Xuyên lập ngày 27/4/2018 (với thời hạn là 03 tháng kể từ ngày 27/4/2018 đến ngày 27/7/2018) là hết hiệu lực. + Ông Ngô Văn H có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Đình H số tiền 1.600.000.00 đồng (<i>Một tỷ sáu trăm triệu đồng</i>). Ông H giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 025762, sổ vào sổ cấp giấy CS11212 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 20/7/2018 cho ông H để đến cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý và ông H có quyền tiếp tục quản lý sử dụng nhà, đất trên. + Đối với các khoản thuế sẽ do ông H chịu trách nhiệm nộp, về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông H tự nguyện nộp số tiền 2.447.600 đồng (<i>Hai triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn sáu trăm đồng</i>). + Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Ông H đã nộp đủ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Tòa án cấp Sơ thẩm tuyên: 1/ Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Trần Lê Đức Th là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Đình H với ông Trần Tiến V là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Ngô Văn H thỏa thuận tại phiên tòa. 2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đình H đối với yêu cầu ông Ngô Văn H phải công khai xin lỗi ông H và đại diện công an phường BK tại Ủy ban nhân dân phường BK.	
8.	Bản án số 27/2019/DS-ST ngày 31 tháng 07 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An tỉnh Bình Dương Về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” Nội dung vụ án: Bà Ninh Thị Kim D và ông Võ Quốc T1 là chủ sử dụng phần đất có diện tích 88,2m2 thuộc thửa 1705 tờ bản đồ 3AB.11 theo GCNQSDĐ số H03918 do UBND huyện Dĩ An cấp ngày 6/7/2009 và phần đất có diện tích 413,3m2 thuộc thửa 1724 tờ bản đồ 3AB.11 theo GCNQSDĐ số BQ024024 do UBND thị xã Dĩ An cấp ngày 22/8/2024, hai phần đất nằm	70 – 75

liền kề nha và cùng tọa lạc tại khu phố M, phường D, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Ngày 30/6/2016, bà D và ông T1 lập hợp đồng thuê cho bà T1 hai thửa đất nêu trên cùng tài sản gắn liền đất là căn nhà cấp 4, thời hạn 10 năm với giá thuê 20.000.000 đồng/tháng. Từ năm thứ ba trở đi mỗi tháng tăng 10% so với tiền thuê năm liền kề - Hợp đồng thuê được công chứng. Tháng 6/2017, bà T1 không thanh toán tiền thuê, tự ý dọn tài sản khỏi đất thuê, cắt đứt mọi liên lạc với bên thuê. Bên cho thuê đã nhiều lần liên lạc với bà T1, nhưng không được.

Việc bà T tự ý dọn đạc và không thanh toán tiền thuê đã ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà D và ông T1, do đó hai ông bà đã khởi kiện, yêu cầu Toàn án giải quyết về việc tuyên hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký ngày 30/6/2015 và buộc bà T1 phải thanh toán cho ông bà tiền thuê còn thiếu từ tháng 6/2017 đến ngày tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Tòa án cấp Sơ thẩm nhận định:

1/ Về tố tụng:

- Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

+ Thẩm quyền giải quyết của vụ án là TAND thị xã Dĩ An theo khoản 3, điểm g khoản 1 Điều 40 BLTTDS.

+ Quan hệ pháp luật tranh chấp: là Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

+ Về sự có – vắng mặt của đương sự: Tòa án xét xử vắng mặt ông T1 và bà T theo quy định tại Điều 227, 238 BLTTDS.

2/ Về nội dung vụ án:

- Thứ nhất, từ tháng 6/2017 đến nay bà T không tiếp tục thanh toán tiền thuê mặt bằng cho nguyên đơn. Bà T cũng không thông báo về việc thanh lý hợp đồng trước thời hạn. Theo Khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng thuê – bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

- Thứ hai, theo hợp đồng thuê được công chứng – Nguyên đơn chưa thực hiện nghĩa vụ đăng ký kê khai cho thuê quyền sử dụng đất tại Điều 692, 705 BLDS 2005; khoản 2 Điều 46 và khoản 2 Điều 107 Luật Đất đai 2003, sửa đổi 2009. Nên chưa phát sinh hiệu lực, tuy nhiên – thực tế nguyên đơn đã giao tài sản cho bị đơn để bị đơn sử dụng vào mục đích kinh doanh. Do đó, bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn. Nên việc kể từ khi bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán – nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê, là phù hợp với quy định tại Điều 709 BLDS 2005.

Tòa án cấp Sơ thẩm tuyên:

	1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Ninh Thị Kim D – Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bị đơn bà Phạm Hồng T1. 2/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ninh Thị Kim D về việc buộc bà T thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất còn thiếu từ tháng 6/2017 đến ngày Tòa đưa vụ án ra xét xử.	
9.	Bản án số 80/2018/DS-ST ngày 30 tháng 08 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An tỉnh Bình Dương Về việc “<i>Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất</i>” Nội dung vụ án: Ông Trương Quang H là chủ sử dụng đất diện tích 117,8m2 tọa lạc khu phố B 3, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương, trên đất có căn nhà ở riêng lẻ loại 3 tầng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BN 894959 (số vào sổ CH 02297) do UBND huyện D (nay là UBND thị xã D) cấp ngày 08/8/2013. Ngày 23/12/2013 ông H và bà V lập hợp đồng cho ông Nguyễn Đình T thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất nêu trên. Hai bên đã lập Hợp đồng tại Văn phòng công chứng B, theo công chứng số 7616, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD. Theo nội dung hợp đồng, thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 23/12/2013, mục đích thuê làm trụ sở Công ty TNHH TM – Dịch vụ Bảo vệ an ninh P, giá cho thuê 2.000.000 đồng/tháng, thanh toán tiền thuê vào ngày 05 hàng tháng. Từ tháng 03/2014 đến nay ông Nguyễn Đình T ngưng không thanh toán tiền thuê nhà và từ tháng 5/2014 ông T đã chuyển hết tài sản của doanh nghiệp đi đâu không rõ. Do đó hai ông bà đã khởi kiện, yêu cầu Toàn án giải quyết: 1/ Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa ông Trương Quang H, bà Tô Thị V và ông Nguyễn Đình T. 2/ Yêu cầu ông Nguyễn Đình T phải thanh toán tiền thuê đất và tài sản gắn liền đất còn nợ từ tháng 3/2014 đến tháng 5/2014 là 6.000.000 đồng. 3/ Yêu cầu ông Nguyễn Đình T bồi thường thiệt hại tiền thuê nhà bị mất do ông T không thanh lý hợp đồng và có hành vi trốn tránh việc thanh lý hợp đồng, hành vi này làm nguyên đơn không thể ký kết hợp đồng cho người khác thuê từ tháng 6/2014 đến tháng 10/2017 là 104.000.000 đồng (tương đương 52 tháng tiền thuê). Tổng cộng số tiền yêu cầu là 110.000.000 đồng. Tòa án cấp Sơ thẩm nhận định: 1/ Về tố tụng:	76 – 80

+ Thẩm quyền giải quyết: Theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a và c Khoản 1 Điều 39 của BLTTDS, vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thị xã D, tỉnh Bình Dương.

+ Về sự có – vắng mặt của đương sự: Tòa án xét xử vắng mặt ông Nguyễn Đình T và Công ty E theo quy định tại Điều 227, 238 BLTTDS. tụng dân sự.

2/ Về Nội dung vụ án:

- Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX xét thấy:

+ Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất và tài sản gắn liền đất được hai bên thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 6 của hợp đồng.

+ Nguyên đơn chưa thực hiện đăng ký kê khai việc cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 692, Điều 705 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 46 và khoản 2 Điều 107 Luật đất đai 2003 (sửa đổi bổ sung năm 2009) nên chưa phát sinh hiệu lực. Tuy nhiên thực tế nguyên đơn đã giao tài sản và bị đơn đã nhận đất và tài sản gắn liền đất để kinh doanh nên bị đơn phải thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất là phù hợp quy định tại Điều 709 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên chấp nhận. Số tiền thuê chưa thanh toán là 6.000.000 đồng.

+ Về yêu cầu bồi thường, HĐXX xét thấy: Việc bị đơn tự ý trả tài sản thuê mà không thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng thuê và không thanh toán tiền thuê đất cho Nguyên đơn, hành vi này làm nguyên đơn không thể ký Hợp đồng với người khác, khiến Nguyên đơn bị thiệt hại. Do đó, bị đơn phải có trách nhiệm bồi thường cho nguyên đơn, số tiền bồi thường được xác định trên thiệt hại mà nguyên đơn phải chịu. Tương đương số tiền là 104.000.000 đồng.

Tòa án cấp Sơ thẩm tuyên:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Trương Quang H và bà Tô Thị V về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất với ông Nguyễn Đình T. Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất ngày 23/12/2013 giữa ông Trương Quang H, bà Tô Thị V - Buộc ông Nguyễn Đình T thanh toán tiền thuê đất còn nợ từ tháng 3/2014 đến tháng 5/2014 là 6.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 104.000.000 đồng từ việc trốn tránh không thanh lý hợp đồng thuê từ tháng 6/2014 đến tháng 10/2017 cho ông Trương Quang H và bà Tô Thị V. Tổng cộng số tiền phải thanh toán cho ông Trương Quang H và bà Tô Thị V là 110.000.000 đồng.

	2/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Trương Quang H và bà Tô Thị V về việc buộc ông Nguyễn Đình T phải bồi thường tiền cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất từ tháng 11/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là 20.000.000 đồng	
10.	Bản án số 166/2018/DS-PT ngày 20 tháng 04 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang Về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” Nội dung vụ án: Ngày 27/02/2016 âm lịch Nguyễn Văn N và bà Lý Thị H có thuê của ông Nguyễn Trung V và Trần Thị T một phần đất gắn liền với căn nhà tọa lạc tại ấp 4, xã T, Huyện T, tỉnh tiền Giang để làm nơi mua bán. Giá thuê thỏa thuận 14.000.000đồng/01 năm, sau đó thỏa thuận giá thuê là 1.200.000đồng/tháng, tiền điện nước thì trả theo số lượng thực tế sử dụng, thời gian thuê thì các bên trình bày không thống nhất, do anh N và chị H thì cho rằng thỏa thuận thuê trong thời gian 05 năm, còn anh V và chị T thì cho rằng chỉ cho thuê trong thời hạn 01 năm. Đến cuối tháng 02 năm 2017 âm lịch thì anh V và chị T đòi Anh N và chị H phải giao trả nhà đất, anh N và chị H không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp Sơ thẩm tuyên: 1. Không chấp nhận toàn bộ yêu khởi kiện của nguyên ông Nguyễn VănN, bà Lý Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Trung V, bà Trần Thị T, anh Nguyễn Trung S liên đới bồi thường thiệt hại về tài sản do việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với số tiền là 228.800.000 đồng; 2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Lý Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Trung V, và Trần Thị T , anh Nguyễn Trung S bồi thường tiền di dời 10.000.000 đồng. 3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà Trần Thị T. Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Lý Thị H trả cho bà Trần Thị T số tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 4.800.000 đồng, tiền điện, nước 800.000 đồng, tổng cộng là 5.600.000 đồng. Thực hiện trả tiền một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp Phúc thẩm nhận định: 1/ Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, Bị đơn không đồng ý nên HĐXX giải quyết vụ án theo qui định tại Điều 299 của BLTTDS. 2/ Về nội dung khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, HĐXX xét thấy:	81 – 89

	- Giữa nguyên đơn và bị đơn có phát sinh quan hệ cho thuê tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với giá thuê 1.200.000đồng/01tháng là thực tế có xảy ra. - Đến cuối tháng 02 năm 2017 âm lịch thì hai bên có phát sinh tranh chấp, ngày 25/5/2017 hai bên được UBND huyện xã T hòa giải. Ngày 12/6/2017 ông N có đến Ủy Ban nhân dân xã T để giao số tiền 2.400.000 đồng tiền thuê nhà do Ngô Thị Ngọc A (cán bộ Tư pháp xã) nhận, ngày 15/6/2017 thì chị A giao lại số tiền này cho bà T (bút lục số 72,73). Tuy nhiên, sau khi giao tiền tại Ủy ban nhân dân xã T thì ông N không giao trả nhà đất cho gia đình bà T và phát sinh tranh chấp, đến ngày 08/9/2017 dương lịch thì ông N giao trả nhà, đất cho bà T. - Xét nội dung bản án sơ thẩm đã xét xử, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N, bà H, đồng thời chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà T, là có cơ sở, đúng qui định của pháp luật. Bởi lẽ, căn cứ vào biên bản hòa giải ngày 25/5/2017 và giấy biên nhận ngày 12/6/2017 thì ông N đến Ủy ban nhân dân xã giao tiền thuê nhà đất theo nội dung biên bản hòa giải ngày 25/5/2017. Do đó, có cơ sở xác định ông có tham dự hòa giải ngày 25/5/2017 của Ủy ban nhân xã T, và thực hiện theo nội dung hòa giải bằng hình thức nộp trả tiền thuê nhà - đất tại ủy ban nhân dân xã. Cho nên, xác định ngày 25/5/2017 giữa bà T và ông N thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê tài sản. - Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N cho rằng chỉ đồng ý sau 03 tháng mới giao trả nhà đất và đòi bồi thường thiệt hại do chấm dứt hợp đồng trước hạn nhưng không có chứng cứ gì chứng minh, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án cấp Phúc thẩm tuyên: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DSST ngày 12/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang.	
11.	Bản án số 140/2017/DS-PT ngày 19 tháng 09 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai Về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” Nội dung vụ án: Ngày 18/02/2014, ông Nguyễn Tấn Đ có thỏa thuận cho bà Đinh Thị Thu T thuê quyền sử dụng diện tích đất 501,3m2, tại khu D, thị trấn E, huyện F, tỉnh Đồng Nai (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện F cấp cho ông Đ), giữa các bên có làm hợp đồng và đã được Phòng	90 – 96

Công chứng số 04, tỉnh Đồng Nai chứng thực, thời hạn thuê là 05 năm, giá thuê 10.000.000 đồng/tháng.

Ông Đ cho rằng bà T không thanh toán tiền thuê, vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận, vì vậy ông yêu cầu TA giải quyết chấm dứt Hợp đồng thuê QSDĐ ký kết ngày 18/2/2014 giữa ông Đ và bà T.

Tuy nhiên, theo bà T sau khi thanh toán tháng đầu tiên là trực tiếp tiền thuê cho ông Đ. Các tháng tiếp theo, bà đều chuyển tiền vào tài khoản của ông Đ tại NHTMCP S. Việc ông Đ yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê trước thời hạn, bà không ý. Bà đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê.

Tòa án cấp Sơ thẩm tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ có ông Nguyễn Tấn H là người giám hộ về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Tòa án cấp Phúc thẩm nhận định:

1/ Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Nguyễn Tấn Đ là nguyên đơn và ông Nguyễn Tấn H là người đại diện hợp pháp của ông Đ là phù hợp và đúng theo quy định tại Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và các điều 58, 141 Bộ luật dân sự năm 2005.

2/ Về nội dung vụ án:

- Xét về nội dung của Hợp đồng, HĐXX xét thấy hợp đồng không trái với quy định, phù hợp Điều 704 BLDS 2005, tuy nhiên xét về thực tế. Ông Nguyễn Tấn Đ đã không thực hiện nghĩa vụ đăng ký cho thuê QSDĐ tại cơ quan có thẩm quyền theo thỏa thuận. Đây là điều khoản bắt buộc, để hợp đồng thuê có hiệu lực. Trong trường hợp này, Tòa án đã không thực hiện nội dung này và xác định Hợp đồng thuê QSDĐ là hợp pháp, là không đúng quy định pháp luật

- Theo thỏa thuận về giá thuê và hình thức thanh toán của hai bên: Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T đã thanh toán trực tiếp tiền thuê cho ông Đ được 1 tháng tiền nhà nhưng không thu thập các tài liệu, chứng cứ thể hiện việc giao nhận giữa các bên là thiếu sót. Ngoài ra, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng bà T chuyển tiền vào tài khoản ông Đ từ tháng 4/2014 đến tháng 18/12/2016 là 336.500.000 đồng là không đúng, vì theo bảng sao kê hoạt động tài khoản thể hiện việc và T thanh toán tiền thuê đất thông qua việc trả nợ lãi vay cho ông Đ tại Ngân hàng là không đủ 10.000.000 đồng.

- Theo lời trình bày của các đương sự, trước khi bà T ký hợp đồng thuê đất. Ông Đ xây dựng 1 căn nhà cấp 4, quán bán nước, trồng 1 số cây trên đất. Khi bà T thuê đất, bà T đã tự ý phá bỏ và xây mới. Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh, thu thập các tài liệu này, là thiếu sót

	- Về các tài liệu do phía nguyên đơn cung cấp, chỉ là bản photo, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thu thập bản chính và xác minh nội dung này là thiếu sót và chưa đầy đủ. Từ những nhận định trên thấy rằng, việc thu thập tài liệu, chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ mà tại cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Kháng cáo của người giám hộ của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận một phần. Vì vậy, cần thiết phải chấp nhận một phần kháng cáo ông Nguyễn Tấn H, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Tòa án cấp Phúc thẩm tuyên: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST, ngày 06 tháng 01 năm 2017, của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, giữa nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ có người giám hộ là ông Nguyễn Tấn H với bị đơn bà Đinh Thị Thu T; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Long Thành để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.	
12.	Bản án số 44/2017/DS-ST ngày 25 tháng 08 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Bắc Cày tỉnh Bến Tre Về việc “yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” Nội dung vụ án: Năm 2000, ông Huỳnh Văn T có lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (giấy viết tay) với ông Huỳnh T đối với thửa đất 245, tờ bản đồ số 15 có diện tích 2.77,9m2, thời hạn thuê là 20 năm. Theo Hợp đồng thuê, ông Văn T có quyền sử dụng, trồng cây và khai thác trên thửa đất này. Năm 2016, bà Huỳnh Thị T – được bà Kiếu T con ông Huỳnh T ủy quyền đã không cho ông Văn T vào khu đất mà ông thuê của ông Huỳnh T trước đó. Ông Văn T yêu cầu bà T chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất mà bà T không đồng ý. Do đó, ông Văn làm đơn khởi kiện, yêu cầu tòa án buộc bà T và chồng là ông H chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông T. Tòa án cấp Sơ thẩm nhận định: 1/ Quan hệ pháp luật: - Theo đơn khởi kiện của ông T yêu cầu bà T và ông H chấm dứt hành vi cản trở QSDĐ của ông T. HĐXX căn cứ Điều 169 BLDS, xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất”.	97 – 104

	- Theo yêu cầu của bà H yêu cầu hủy hợp đồng thuê QSDĐ giữa ông Huỳnh T đối với ông Văn T, H ĐXX căn cứ Điều 500 BLDS xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp “<i>Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất</i>”. 2/ Thẩm quyền xét xử: Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo trình tự sơ thẩm của TAND huyện Mỏ Cày. 3/ Nội dung vụ án: - Do ông T tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện đối với bà T và ông H về việc yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở QSDĐ, do đó HĐXX căn cứ Điều 244 BLTTDS đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông T. - Đối với yêu cầu Hủy hợp đồng thuê QSDĐ của bà H giữa ông Huỳnh T và ông Văn T, HĐXX xét thấy: + Thứ nhất, Hợp đồng thuê QSDĐ của ông Huỳnh T và ông Văn T chỉ là lập giấy tay, nhưng các bên đều thừa nhận ông T sử dụng từ năm 2000 đến nay và thời hạn của hợp đồng thuê là đến năm 2020. + Thứ hai, Đối với yêu cầu bồi thường cây trồng trên đất do ông T trồng đến nay: HĐXX xét thấy Hợp đồng thuê QSDĐ giữa ông T và ông T không thể hiện việc ông T không được trồng cây lâu năm, và khi ông T thuê QSDĐ là thuê 20 năm. Việc bà H yêu cầu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T, nên buộc việc ông T yêu cầu bà H bồi thường là phù hợp. Tòa án cấp Sơ thẩm tuyên: 1/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T đã yêu cầu bà Huỳnh Thị T và ông Phạm Văn H “<i>Chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất</i>”. 2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Kiều H: - Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh T với ông Huỳnh Văn T. Ông Huỳnh Văn T có nghĩa vụ giao lại cho bà Huỳnh Thị Kiều H phần đất có diện tích 2.779,9 m2 thuộc thửa 245 tờ bản đồ số 15, ấp G, xã T, huyện M, tỉnh B. - Ông Huỳnh Văn T phải giữ nguyên hiện trạng đất và cây trồng trên đất. - Buộc bà Huỳnh Thị Kiều H bồi thường cho ông Huỳnh Văn T giá trị cây trồng trên đất là 36.810.000 đồng.	
13.	Bản án số 74/2017/DS-ST ngày 11 tháng 07 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau tỉnh Cà Mau Về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng mua bán tài sản Nội dung vụ án:	105 – 109

Ngày 10/3/2016, bà Đ ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền

với đất ông V, hợp đồng có công chứng, chứng thực, thời hạn thuê là 5 năm, giá thuê là 10.500.000đ/tháng, Tiền cọc để thực hiện hợp đồng là 10.000.000đ, hết thời gian thuê, bà sẽ trả lại tiền cọc cho ông V. Đến tháng 6/2016, ông V đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn với bà Đ, việc thỏa thuận chấm dứt và thanh lý hợp đồng thuê bằng miệng, không có văn bản. Tổng cộng ông V nợ bà 30.800.000đ. Nay bà yêu cầu ông V thanh toán số tiền nợ thuê đất và tài sản trên đất và mua tài sản và tiền lãi phát sinh.

Tòa án cấp Sơ thẩm nhận định:

1/ Về thủ tục tố tụng:

- VKS vắng mặt tại phiên tòa không thuộc trường hợp hoãn, theo khoản 1 điều 232 BLTTDS 2015 HĐXX vẫn tiến hành xử theo quy định;
- Ông Nguyễn Tấn V được tòa án tổng đạt các văn bản, thông báo, giấy triệu tập đúng quy định nhưng ông V vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc vì trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.
- Tranh chấp được xác định là tranh chấp tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

2/ Về nội dung vụ án:

- Đối với số tiền 30.800.000 đồng mà bà Đ cho rằng ông V còn thiếu của bà Đ trong đó tổng số tiền thuê là 20.000.000đ, tiền điện, nước còn thiếu là 2.600.000đ, tiền bán các tài sản cho ông V là 8.200.000đ là phù hợp với hai biên nhận cùng đề ngày 20/6/2016 có chữ ký và chữ viết tên của ông V (bút lục số 59, 60) nên có cơ sở chấp nhận.
- Đối với số tiền cọc 10.000.0000 bà Đ cho rằng bà đã đối trừ với tiền quay phim, chụp hình và tiền điện còn thiếu của tháng 7 và tháng 8 xét thấy hợp đồng thuê đã được chấm dứt từ tháng 6 năm 2016, việc phát sinh tiền điện của tháng 7 và tháng 8 là không có. Vì vậy việc bà Đ đối trừ tiền cọc vào khoản tiền điện tháng 7 và tháng 8 cũng không được chấp nhận. Số tiền đặt cọc được đối trừ với số tiền thuê nhà còn thiếu, như vậy, sau khi đối trừ, ông V có trách nhiệm thanh toán cho bà Đ các khoản tổng cộng là 20.800.000đ.
- Do ông V không thực hiện thanh toán các khoản tiền thuê, tiền mua tài sản và tiền điện phát sinh theo đúng thời hạn đã thỏa thuận nên phải chịu lãi trên số tiền chậm thanh toán là 936.000đ.

Như vậy, ông V phải trả các khoản tổng cộng là 21.736.000đ.

	3/ Đối với yêu cầu phản tố của Ông V, vì ông không thực hiện các thủ tục phản tố theo quy định nên Tòa án không đề cập xem xét. Tòa án cấp Sơ thẩm tuyên: - Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim Đ. Buộc ông Nguyễn Tấn V thanh toán cho bà Trần Kim Đ các khoản tổng cộng là 21.736.000đ (Hai mươi một triệu bảy trăm ba mươi sáu ngàn đồng chẵn). - Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim Đ khoản tiền chênh lệch là 14.464.000đ (Mười bốn triệu bốn trăm sáu mươi bốn ngàn đồng chẵn).	
14.	Bản án số 34/2017/DSST ngày 07 tháng 07 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T tỉnh Long An Về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” Nội dung vụ án: Ngày 13/01/2016, ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị L có thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Thanh H và bà Võ Thị U – 1 thửa đất với diện tích 12.500m², tổng số tiền là 682.400.000 đồng. Nhưng do thửa đất này đang tranh chấp, nên cả 2 bên chỉ làm Hợp đồng thuê đất sản xuất trong thời hạn 3 năm. Sau 3 năm, ông H và bà U không trả số tiền trên để chuộc đất thì phải chuyển sử dụng đất cho ông D và bà L. Nay QSD nêu trên của ông H và bà U đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện T kê biên toàn bộ nên ông D và bà L đã khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất sản xuất ngày 13/01/2016 và yêu cầu ông H và bà U phải trả cho ông D và bà L số tiền là 682.400.000 đồng mà hai ông bà đã giao trước đó cho ông H và bà U. Tòa án cấp Sơ thẩm nhận định: 1/ Về tố tụng: - Theo đơn khởi kiện mà ông D và bà HĐXX nhận định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39 BLTTDS 2015, vụ án thuộc thẩm quyền của TAND huyện T. 2/ Về nội dung vụ án: - Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX xét thấy có căn cứ để chấp nhận, vì hợp đồng thuê đất giữa hai bên có UBND xã T xác nhận, nhưng nội chỉ xác nhận chữ ký của M là trưởng ấp và trong hợp đồng không thể hiện rõ nội dung, ngoài ra đối với phần đất mà bà U cho ông D, bà L thuê hiện nay đang bị Chi cục thi hành án dân sự huyện T kê biên để thi hành án, nên hợp đồng thuê giữa hai bên không tiếp tục thực hiện được. - Đối với ý kiến việc tiếp tục Hợp đồng của bà U, nếu sau 3 năm ông H,	110 – 114

	bà U không có tiền chuộc lại thì ông H bà U đồng ý sáng tên QSD diện tích 12.500m2 cho ông D, bà L HĐXX xét thấy không có căn cứ để chấp nhận. Bởi vì, theo các chứng cứ do Chi cục thi hành án dân sự huyện T cung cấp hiện ông H, bà U đang thực hiện nghĩa vụ thi hành án, nhưng không có khả năng nên tài sản là QSD mà ông H, bà U cho ông D, bà L thuê đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án. - Đối với số tiền, 682.400.000 bà U cũng thừa nhận đã nhận của ông D và bà L. Do đó, bà U phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông D và bà L. Tòa án cấp Sơ thẩm tuyên: - Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị L + Tuyên hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 13/01/2016 giữa ông D và bà L với ông H và bà U. + Buộc ông H và bà U phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông D và bà L số tiền 682.400.000 đồng.	
15.	Bản án số 10/2017/KDTM-ST ngày 03 tháng 07 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tỉnh Long An Về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất” Nội dung vụ án: Ngày 01/01/2008, Công ty TNHH xây dựng, thương mại và dịch vụ P có ký hợp đồng với Công ty Cổ phần địa ốc M thuê quyền sử dụng đất, diện tích 20.000m2, tại khu Công nghiệp M do Công ty M là chủ đầu tư hạ tầng Khu Công Nghiệp với giá 500.000 USD (chưa bao gồm thuế). Tổng giá trị Hợp đồng là 9.376.000.000 đồng, các bên thỏa thuận thanh toán thành 02 đợt: + Đợt 1: Giao 900.000.000 đồng + Đợt 2: Mỗi tháng Công ty P thanh toán 10.000 USD cho Công ty M Tính đến ngày 20/5/2010, Công ty P đã giao cho Công ty M 3.780.000.000 đồng. Sau đó, Công ty P đã nhiều lần không thanh toán tiếp các khoản tiền còn lại theo hợp đồng. Công ty M đã nhiều lần gửi công văn về việc tiếp tục hợp đồng. Tuy nhiên, Công ty P không có ý kiến. Sau đó, ngày 29/6/2012 Công ty M ra thông báo đã ra thông báo về việc thanh lý Hợp đồng và chuyển trả vào tài khoản Công ty P 700.000.000 đồng thanh lý Hợp đồng. Tòa án cấp Sơ thẩm nhận định: 1/ Về tố tụng: - Theo đơn khởi kiện về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng giao đất, cho thuê đất tại khu công nghiệp M, huyện Đ, tỉnh Long An, thì vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa. 2/ Về nội dung:	115 – 126



- Thứ nhất, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ 2 hợp đồng giao đất và hợp đồng cho thuê đất được ký kết ngày 01/01/2008 giữa Công ty P và Công ty M về tên gọi thì khác nhau, nhưng về nội dung bản chất và đối tượng là giống nhau. Tuy nhiên, tại thời điểm này công ty M chưa được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đầu tư hạ tầng khu công nghiệp cũng như các quyết định giao đất, cho thuê đất nên Hợp đồng được ký ngày 01/01/2008 bị vô hiệu do đã vi phạm điều cấm của Luật. Tuy nhiên, các bên đã thực hiện Hợp đồng do Công ty P đã giao cho Công ty M 4 đợt với số tiền 1.6000.000.000 đồng.

+ Ngày 17/3/2008, Khi Công ty M đủ điều kiện pháp lý để cho thuê lại quyền sử dụng đất, hai bên vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Như vậy, yếu tố làm cho hợp đồng được ký kết ngày 01/01/2008 vô hiệu bị loại trừ. Nhưng sau ngày 20/5/2020, các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng.

+ Xét điều kiện giao đất: tại mục II Điều 2 của Hợp đồng có ghi vị trí giao đất được xác định theo bản đồ đính kèm. Tuy nhiên, họa đồ do các bên cung cấp là bản đồ vị trí do công ty M tự thảo ra, không phải là Phụ lục Hợp đồng đính kèm không chỉ vậy, tại thời điểm ký kết Công ty M cũng chưa được UBND tỉnh Long An phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000. Do đó, việc các bên có tranh chấp về vị trí giao đất và các điều kiện giao đất, các bên cũng không ký phụ lục nào để giải thích hoặc bổ sung nên hợp đồng bị vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

- Thứ hai, đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Phía bị đơn xác nhận việc Công ty M đã chuyển trả 700.000.000 đồng vào ngày 29/6/2012, do đó HĐXX chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Thứ ba, xét yếu tố lỗi làm cho Hợp đồng bị vô hiệu:

Do cả hai bên đều có lỗi khiến Hợp đồng bị vô hiệu, tuy nhiên lỗi do Công ty M trong việc này là nhiều hơn. Do vậy, xác định mức Lỗi do công ty M phải chịu là 70%, lỗi do Công ty P được xác định là 30%

- Thứ tư, về mức lãi quá hạn được tính trên tổng số tiền gốc từ năm 2008 – 2017, Công ty M phải bồi thường cho Công ty P 4.052.000.000 đồng (70% mức độ lỗi).

- Tổng mức bồi thường mà Công ty M phải trả cho Công ty P là 7.132.000.000 đồng.

Tòa án cấp Sơ thẩm tuyên:

- Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Xây dựng thương mại và dịch vụ P về việc yêu cầu Công ty cổ phần địa ốc M phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.



- Tuyên vô hiệu các hợp đồng giao đất, hợp đồng thuê đất số 001/HĐTLĐ/MN lập cùng ngày 01/01/2008 giữa Công ty TNHH xây dựng thương mại và dịch vụ P và Công ty Cổ phần địa ốc M. - Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần địa ốc M đối với Công ty TNHH xây dựng thương mại và dịch vụ P với số tiền phản tố được chấp nhận là 700.000.000 đồng. - Tổng số tiền buộc Công ty Cổ phần địa ốc M phải trả và bồi thường cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P là 7.132.000.000 đồng (Bảy tỷ một trăm ba mươi hai triệu đồng).	
--	--



FDVN LAW FIRM

Bản án số: 12/2024/DS-ST

Ngày 30-9-2024

“Về việc tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất và tài sản gắn
liền với đất”



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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ UÔNG BÍ, TỈNH QUẢNG NINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Tô Thị Thịnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hạnh.
2. Ông Hoàng Trung Thuận.

Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2024/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2024/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1952; địa chỉ cư trú: số nhà 73, tổ 2, khu B, phường Đ, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

2. Bị đơn: Chị Phạm Thị H1, sinh năm 1987; địa chỉ cư trú: số nhà 71, tổ 2, khu B, phường Đ, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Đinh Thị B, sinh năm 1956; địa chỉ cư trú: số nhà 73, tổ 2, khu B, phường Đ, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

3.2. Anh Nguyễn Đăng H2, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: số nhà 71, tổ 2, khu B, phường Đ, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị B đều

trình bày: Vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị B là chủ quyền sử dụng đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A501172 (số vào sổ cấp GCN: 2021/QSDĐ) do UBND thị xã Uông Bí (nay là thành phố Uông Bí), tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 04/8/1994, có sự điều chỉnh lần cuối ngày 24/4/2017. Vào ngày 22/5/2023, vợ chồng ông bà và chị Phạm Thị H1 (con dâu của ông bà) có ký kết với nhau Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nói trên. Bằng hợp đồng đó vợ chồng ông bà cho chị Phạm Thị H1 thuê toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên làm địa điểm kinh doanh. Từ lúc thuê cho đến nay, chị H1 chưa xây dựng thêm tài sản gì trên đất. Thời hạn hợp đồng thuê là 10 năm tính từ ngày 22/5/2023 đến hết ngày 22/5/2033. Do vậy căn cứ vào mục 1, Điều 4 của hợp đồng trên: Giá thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là 1.000.000đ (một triệu đồng)/ 1 tháng. Bên B phải thanh toán tiền thuê bất động sản cho bên A mỗi năm một lần vào ngày đầu tiên của kỳ thanh toán. Thì theo vợ chồng ông bà hiểu ngày đầu tiên của kỳ thanh toán là ngày 01/6/2023. Tuy nhiên, từ lúc thuê (ngày 22/5/2023) cho đến nay thì chị H1 chưa trả cho vợ chồng ông bà bất kỳ khoản tiền nào. Như vậy đã làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông bà.

Vì vậy, ông Nguyễn Văn H đề nghị Tòa án giải quyết hủy hợp đồng nói trên và buộc chị H1 phải trả lại toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông bà sinh sống quãng tuổi già còn lại vì hiện nay ông không biết chị H1 đã đi đâu, làm gì, ở đâu.

Bà Đinh Thị B hoàn toàn nhất trí với toàn bộ nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà không có ý kiến gì thêm.

2. Đối với bị đơn chị Phạm Thị H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần lên Tòa án để giải quyết vụ án nhưng chị H1 không đến làm việc.

3. Tại bản tự khai và tại đơn xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đăng H2 trình bày:

Anh Nguyễn Đăng H2 là chồng chị Phạm Thị H1. Về sự việc ngày 22/5/2023, chị H1 đã cùng với ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị B (bố mẹ đẻ của anh) có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, anh hoàn toàn không biết và cũng không được chị H1 thông báo lại.

Anh ở cùng chị H1 trên nhà đất này từ khoảng năm 2009 đến khoảng tháng 9 năm 2023 thì anh chuyển ra ngoài sống ly thân với chị H1, chị H1 vẫn sống tại căn nhà trên đất của bố mẹ anh; trong khoảng thời gian này, vợ chồng anh không liên lạc với nhau. Từ khi sống với nhau cho đến khi sống ly thân, anh và chị H1 không xây dựng thêm bất kỳ tài sản gì trên thửa đất này, vợ chồng anh chỉ sửa sang lại căn nhà mà bố mẹ anh đã xây dựng trước đó. Hiện nay, anh cũng không biết chị H1 đi đâu, làm gì vì từ khi ly thân anh và chị H1 không quan tâm đến cuộc sống của nhau.

Nay anh được biết ông Nguyễn Văn H có làm đơn khởi kiện chị Phạm Thị H1 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể là hủy hợp đồng nói trên và buộc chị H1 phải trả lại toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất cho bố mẹ anh; quan điểm của anh là nhất trí với nội dung khởi kiện trên của ông H, anh không có ý kiến gì thêm.

* Để có cơ sở giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xác minh tại địa phương, ông Nguyễn Việt H3 – Trưởng khu B, phường Đ, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh cho biết: ông có được biết việc chị H1 và vợ chồng ông H, bà B có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất và căn nhà trên đất tại số nhà 71, tổ 2, khu B, phường Đ, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh để làm ăn kinh doanh bán hàng và sinh sống tại đây. Và kể từ thời điểm tháng 5 năm 2023 cho đến nay, nhà đất này vẫn giữ nguyên hiện trạng, chị H1 không xây dựng hay hình thành thêm bất kỳ tài sản gì khác trên thửa đất đã thuê của ông H và bà B.

** Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Uông Bí phát biểu ý kiến:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa quá trình tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành và thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 71, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn không chấp hành và thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; áp dụng các Điều 423, 472, 481, 482 của Bộ luật Dân sự: huỷ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị B với chị Phạm Thị H1 ngày 22/5/2023 được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh; buộc chị Phạm Thị H1 trả lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị B diện tích đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 49, tờ bản đồ số 18, có diện tích 223,6m²; tài sản gắn liền với đất: có nhà nhưng chưa đăng ký quyền sở hữu nhà ở tại tổ 2, khu B, phường Đ, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* căn cứ vào đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn H thì đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn, chị Phạm Thị H1 có địa chỉ cư trú tại số nhà 71, tổ 2, khu B, phường Đ, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Uông Bí theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của bị đơn, chị Phạm Thị H1: tại Biên bản xác minh, ông Vũ Hoa L – Cán bộ Công an phường Đ, thành phố Uông Bí cho biết: trên Cổng thông tin dữ liệu quốc gia về dân cư thể hiện chị Phạm Thị H1, sinh năm 1987, có đăng ký thường trú tại tổ 2, khu B, phường Đ, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh. Chị H1 không tạm trú tại đâu. Như vậy, chị H1 hiện nay không tạm trú tại đâu,

vắng mặt tại địa phương nên Tòa án đã không thể tổng đạt trực tiếp các văn bản tố tụng và tiến hành niêm yết theo quy định của pháp luật.

Về việc xét xử vắng mặt đương sự: trong quá trình xét xử, bị đơn chị Phạm Thị H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đăng H2 vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, vì vậy Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt chị Phạm Thị H1 và anh Nguyễn Đăng H2 theo điểm b khoản 2 Điều 227, các khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về pháp luật áp dụng*: vì ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị B với chị Phạm Thị H1 ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 22/5/2023 tại thời điểm Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực pháp luật nên pháp luật áp dụng trong vụ án này là Luật đất đai năm 2013 cùng các văn bản hướng dẫn.

[3] *Về nội dung vụ án*: xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H về việc huỷ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký ngày 22/5/2023, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị B là chủ sử dụng thửa đất số 49, tờ bản đồ số 18, có diện tích 223,6m²; tài sản gắn liền với đất: có nhà nhưng chưa đăng ký quyền sở hữu nhà ở tại tổ 2, khu B, phường Đ, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A501172 (số vào sổ cấp GCN: 2021/QSDĐ) do UBND thị xã Uông Bí (nay là thành phố Uông Bí), tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 04/8/1994 mang tên ông Nguyễn Văn H.

Ngày 22/5/2023, ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị B và chị Phạm Thị H1 đã ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo đó ông H, bà B cho chị H1 thuê toàn bộ quyền sử dụng đất này với thời hạn là 10 năm (tính từ ngày 22/5/2023 đến hết ngày 22/5/2033), số tiền thuê là 1.000.000đ/ 1 tháng. Hợp đồng thuê giữa hai bên được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh (địa chỉ: phường Thanh Sơn, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh).

Xét Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký kết giữa ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị B với chị Phạm Thị H1, Hội đồng xét xử thấy quyền sử dụng đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H, bà B. Theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này”, theo quy định của pháp luật vừa viện dẫn thì ông H, bà B có quyền cho thuê quyền sử dụng đất đối với người khác, đây là quyền của người có quyền sử dụng đất. Về hình thức thì Hợp đồng thuê của hai bên được lập thành văn bản và được công chứng theo quy định, như vậy Hợp đồng trên đã tuân thủ về hình thức theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 và được hướng dẫn tại Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Tại mục 1 Điều 4 của Hợp đồng thể hiện: giá thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là 1.000.000đ/ 1 tháng. Chị Phạm Thị H1 phải thanh

toán tiền thuê bắt động sản cho ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị B 1 năm 1 lần vào ngày đầu tiên của kỳ thanh toán. Theo ông H, bà B thì chị H1 phải thanh toán tiền thuê lần đầu tiên vào ngày 01/6/2023. Tuy nhiên ông H, bà B khẳng định kể từ thời điểm ký kết hợp đồng thuê (ngày 22/5/2023) cho đến nay, chị H1 chưa thanh toán cho ông H, bà B bất kỳ khoản tiền thuê nào và kể từ thời điểm Toà án thụ lý vụ án (ngày 10/5/2024) cho đến thời điểm xét xử (ngày 30/9/2024) chị Phạm Thị H1 không có mặt tại địa phương, không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê cho ông H, bà B. Theo quy định tại khoản 1 Điều 481 của Bộ luật Dân sự quy định “Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thoả thuận”. Như vậy, phía chị H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê trong quá trình thực hiện hợp đồng đã ký.

Căn cứ vào lời khai của ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị B, anh Nguyễn Đăng H2 và Biên bản xác minh ngày 06/8/2024 của Toà án nhân dân thành phố Uông Bí thì kể từ thời điểm thuê (ngày 22/5/2023) cho đến nay, nhà đất trên vẫn giữ nguyên hiện trạng, chị Phạm Thị H1 không xây dựng hay hình thành thêm bất kỳ tài sản gì khác trên thửa đất đã thuê.

Từ những phân tích trên, xét thấy chị Phạm Thị H1 đã vi phạm nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể là vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn H yêu cầu huỷ hợp đồng thuê đã ký giữa hai bên là có căn cứ cần được chấp nhận theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 423 của Bộ luật Dân sự, buộc chị H1 phải trả lại phần diện tích đất đã thuê và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 18 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị B.

[3] *Về án phí*: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn chị Phạm Thị H1 phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm;

[4] *Về quyền kháng cáo*: các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: các Điều 167, 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 423, 472, 473, 474, 481, 482 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, các khoản 1, 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

- Huỷ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị B với chị Phạm Thị H1 ngày 22/5/2023 được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh (địa chỉ: phường S, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh).

- Buộc chị Phạm Thị H1 trả lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị B diện tích đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 49, tờ bản đồ số 18, có diện tích 223,6m²; tài sản gắn liền với đất: có nhà nhưng chưa đăng ký quyền sở hữu nhà ở tại tổ 2, khu B, phường Đ, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A501172 (số vào sổ cấp GCN: 2021/QSDĐ) do UBND thị xã Uông Bí (nay là thành phố Uông Bí), tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 04/8/1994 mang tên ông Nguyễn Văn H.

2. *Về án phí*: Chị Phạm Thị H1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. *Về quyền kháng cáo*: đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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, 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:

- Viện KSND thành phố Uông Bí;
- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- Chi cục THADS thành phố Uông Bí;
- Các đương sự;
- Lưu HS + VP.

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

Tô Thị Thịnh

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

Bản án số: 02/2024/KDTM - ST

Ngày 16-7-2024

V/v “*Tranh chấp về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Mạnh Dũng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Thanh Liên

Bà Phan Thị Thanh Sen

- Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Hà Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung- Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2024/KDTM-ST ngày 15 tháng 01 năm 2024, về việc “*Tranh chấp về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2024/QĐXXST-KDTM ngày 01 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ: khối phố H, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T- Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Lê Xuân H, sinh năm 1969;

+ Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: Số G N, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi

- Bị đơn: Công ty TNHH G; Địa chỉ: Số D C, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật:

+ Bà Sue Lyn R- Chức vụ: Giám đốc

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tại bản trình bày, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty Đ trình bày:

Công ty Đ là đơn vị được quyền sử dụng đất và tài sản tại thửa đất số 628, tờ bản đồ 2 diện tích 51.200 m², mục đích sử dụng: xây dựng trường học (Nguồn gốc: được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất) tại phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng

Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CT 02104 do UBND tỉnh Q cấp ngày 21/9/2011. Trên đất có các tài sản: Các công trình xây dựng và cây cối là tài sản của Công ty Đ. Ngày 25/01/2022, Công ty TNHH G (Sau đây gọi tắt là Công ty G) là công ty có 100% vốn đầu tư nước ngoài, Người đại diện theo pháp luật là bà S và Công ty Đ đã ký kết hợp đồng thuê lại một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 26/01/2022 (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng) với các nội dung cơ bản tại các Điều 1,2,3,4,5 như sau:

Công ty Đ (Bên A) đồng ý cho thuê và Công ty G (Bên B) đồng ý thuê “Quyền sử dụng đất với diện tích 20.000m² thuộc thửa đất nêu trên và phần tài sản gắn liền với phần đất cho thuê, bao gồm: Nhà bảo vệ, nhà xe, nhà khối lớp học 2 tầng, nhà khối lớp học 3 tầng, nhà nội trú (nhà ăn) và nhà nội trú (nhà bếp)”. Thời hạn thuê quyền sử dụng đất là 39 năm, kể từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 31/12/2060; Thời hạn thuê tài sản gắn liền với đất 20 năm, kể từ ngày 01/01/2022. Mục đích thuê: Phục vụ mục đích hoạt động giáo dục đào tạo. Giá thuê:

+ Đơn giá thuê đất là 100.000 đồng/m²/năm, tổng giá trị thuê 20.000m² mà Công ty G phải trả mỗi năm là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

+ Đơn giá thuê tài sản là: 120.000.000 đồng/tháng, tổng giá trị thuê tài sản mà Công ty G phải trả mỗi năm là 1.440.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng)

Tổng giá trị tiền thuê tài sản mỗi năm mà Công ty G phải trả cho Công ty Đ là: 3.440.000.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng).

Việc thanh toán được thực hiện theo từng đợt như sau:

Hỗ trợ ghi nhận tác động bởi Covid-19 đối với hoạt động của bên B trong 05 năm đầu tiên:

- Bên A hỗ trợ bằng hình thức miễn phí tiền thuê 04 (bốn) tháng đầu của hợp đồng. Thanh toán tiền thuê cho năm đầu tiên sẽ được tính kể từ ngày 01/5/2022 bất kể ngày mà bên B nhận bàn giao tài sản. Tổng tiền thuê năm đầu tiên sẽ được điều chỉnh tương ứng.

- Khoản tiền đặt cọc trước 200.000.000 VNĐ mà bên B thanh toán cho bên A vào tháng 7 năm 2021 sẽ được trừ vào khoản thanh toán tiền thuê năm đầu tiên.

- Bên A giảm thêm cho bên B 30% (*ba mươi phần trăm*) phí thuê trong 02 (hai) năm đầu tiên của thời gian thuê (từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2023).

- Bên A sẽ hỗ trợ cho bên B các khoản trên với điều kiện Bên B phải đảm bảo thanh toán tiền thuê đúng hạn (không chậm quá 30 (ba mươi) ngày so với thỏa thuận nêu trong Hợp đồng)

Điều 5 : Phương thức thanh toán: Tiền thuê được thanh toán như sau:

Tổng tiền phải trả trong kỳ 5 (năm) năm đầu tiên

- *Năm thứ nhất (từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 31/12/2022):*

Bên B được miễn tiền thuê trong 04 (bốn) tháng đầu. Từ tháng thứ 5 đến tháng thứ 12: Giá thuê mỗi tháng là 200.666.666 đồng. Thanh toán thành 02 đợt:

+ Đợt 1: Vào ngày 01/5/2022 với số tiền: 602.666.666 đồng (Sáu trăm lẻ hai triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

+ Đợt 2: vào ngày 01/9/2022 với số tiền 802.666.666 đồng (T2 trăm lẻ hai triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

- *Năm thứ hai (từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 31/12/2023):*

Tiền thuê mỗi tháng là 200.666.666 đồng. Bên B thanh toán vào ngày 01/01/2023 và ngày 01/9/2023, mỗi đợt: 1.204.000.000 đồng.

Từ năm thứ ba đến năm thứ năm (từ ngày 01/01/2024 - đến hết ngày 31/12/2026) giá thuê mỗi năm là 3.440.000.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng), trừ khi được chiết khấu theo thỏa thuận của hai bên.

Bên B sẽ thanh toán tiền thuê cho bên A mỗi năm 02 (hai) lần, định kỳ vào ngày 01/01 và ngày 01/9 hàng năm, mỗi lần thanh toán 50%

Từ năm thứ 6 trở đi (từ ngày 01 tháng 01 năm 2027 đến ngày 31 tháng 12 năm 2060), bên B thanh toán tiền thuê mỗi năm một lần vào ngày 10/01 hằng năm.

Điều 5 : Phương thức thanh toán: Tiền thuê được thanh toán như sau:

Tổng tiền phải trả trong kỳ 5 (năm) năm đầu tiên

- *Năm thứ nhất (từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 31/12/2022):*

Bên B được miễn tiền thuê trong 04 (bốn) tháng đầu. Từ tháng thứ 5 đến tháng thứ 12: Giá thuê mỗi tháng là 200.666.666 đồng. Thanh toán thành 02 đợt:

+ Đợt 1: Vào ngày 01/5/2022 với số tiền: 602.666.666 đồng (Sáu trăm lẻ hai triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

+ Đợt 2: vào ngày 01/9/2022 với số tiền 802.666.666 đồng (T2 trăm lẻ hai triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

- *Năm thứ hai (từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 31/12/2023):*

Tiền thuê mỗi tháng là 200.666.666 đồng. Bên B thanh toán vào ngày 01/01/2023 và ngày 01/9/2023, mỗi đợt: 1.204.000.000 đồng

Ngoài ra, tại khoản 5.3 Điều 5, Điều 8 và Điều 13 có thỏa thuận về phạt và đền B thường.

Ngày 26/4/2022, Công ty Đ và Công ty G thỏa thuận ký Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng với nội dung: Bổ sung Điều 1 Hợp đồng “Nâng cấp sửa chữa tài sản” Bên A – Công ty Đ đồng ý hỗ trợ tài chính nâng cấp, sửa chữa cho bên B – Công ty G thuê các hạng mục: cảnh quan, các sân thể thao, tòa nhà A, hệ thống điện nhẹ. Thời hạn thuê tài sản nâng cấp, sửa chữa là 20 năm, kể từ ngày 01/8/2022. Giá thuê tài sản theo Phụ lục này trong 20 năm là 64.136.000.000 đồng (Sáu mươi bốn tỷ một trăm ba mươi sáu triệu đồng). Giá trị đặt cọc là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Tuy nhiên đến nay Công ty G chưa thanh toán bất kỳ khoản tiền thuê nào của Phụ lục. Toàn bộ số tiền đặt cọc theo Hợp đồng thuê và Phụ lục Hợp đồng: Công ty G không được nhận lại và Công ty Đ được toàn quyền sử dụng trong trường hợp Công ty G vi phạm hợp đồng, chậm thanh toán hoặc cố ý làm hư hỏng tài sản thuộc sở hữu của Đại Thành Q.

Quá trình thực hiện hợp đồng của mỗi bên và phát sinh vi phạm, tranh chấp Hợp đồng như sau:

Phía công ty Đ đã thực hiện các nội dung Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng cụ thể như sau:

+ Ngày 23/5/2022, giữa Công ty Đ và Công ty G đã thống nhất bàn giao các tài sản cho thuê theo Biên bản bàn giao mặt bằng số 01/BBBGMT-DTQ bao gồm: Giao diện tích đất 20.000 m²; bàn giao tài sản trên đất: nhà khối học 2 tầng, sân bóng chuyên, đường nội bộ lát gạch vỉa hè, cây cảnh và sân trường lát gạch. Tất cả các hạng mục có tình trạng tốt, đang sử dụng.

+ Ngày 01/6/2022 hai bên tiếp tục lập Biên bản bàn giao mặt bằng số 02/BBBGMT – DTQ gồm: nhà khối học 3 tầng, cây cối, nhà kho và nhà bếp, hệ thống điện nước sinh hoạt có sẵn. Đến ngày 01/6/2022, Công ty Đ đã bàn giao tất cả các tài sản cho thuê theo Hợp đồng cho bên thuê là Công ty G.

+ Trên cơ sở Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng ký kết ngày 26/4/2022, Công ty G tiến hành thi công sửa chữa khu nhà 2 tầng và 3 tầng, cải tạo lại khu cảnh quan và tường rào theo thiết kế của Công ty G.

Tuy nhiên, đến tháng 5/2022, Công ty G bỏ dở dang việc thi công, không người trông coi khiến tài sản xuống cấp và hư hỏng nghiêm trọng. Công ty Đ đã tiến hành xác định hiện trạng, lập vi bằng; việc sửa chữa theo thiết kế của Công ty G theo đặc thù riêng nên Công ty Đ không thể sử dụng khi tiếp quản lại tài sản cho thuê.

- Công ty G thực hiện nghĩa vụ thanh toán như sau:

+ Công ty G đã thanh toán tiền đặt cọc theo thỏa thuận tại Hợp đồng với tổng số tiền đặt cọc là: 1.720.000.000 đồng

+ Ngày 16/6/2022 Công ty G thanh toán cho Công ty Đ số tiền: 802.666.665 đồng, trong đó bao gồm 602.666.666 đồng tiền thanh toán đợt 1 năm 2022 theo thỏa thuận và khấu trừ 200.000.000 đồng số tiền mà Công ty G đã đặt cọc vào tháng 7 năm 2021.

+ Ngày 30/9/2022, Công ty G thanh toán cho Công ty Đ số tiền 100.000.000 đồng.

Tổng cộng Công ty G thanh toán cho Công ty Đ số tiền 2.622.666.66

- Phát sinh vi phạm và tranh chấp Hợp đồng:

Từ kỳ chuyển tiền ngày 30/9/2022 đến hết tháng 3/2023, Công ty G vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê còn thiếu của đợt 2 năm 2022 và tiền thuê đợt 1 năm 2023 theo thỏa thuận. Công ty Đ đã nhiều lần gửi thông báo đề nghị Công ty G thực hiện nghĩa vụ thanh toán; tuy nhiên, Công ty G vẫn không có phản hồi.

Khi nhận thấy Công ty G đã cố tình vi phạm Hợp đồng, ngày 19/4/2023, Công ty Đ đã gửi Thông báo số 04/TB-DTQ đến Công ty G thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê tài sản; thu hồi lại toàn bộ tài sản đã cho thuê theo các Biên bản bàn giao vào ngày 23/5/2022 và ngày 01/6/2022. Đồng thời Công ty Đ đã tiến hành xác định hiện trạng được ghi nhận theo vi bằng 85/2023/VB-TPLĐB ngày 10.5.2023 của Văn Phòng T4 lấy lại toàn bộ tài sản đã cho thuê. Việc sửa chữa theo thiết kế của Công ty G với đặc thù riêng nên Công ty Đ không sử dụng được khi tiếp quản lại tài sản đã cho thuê.

Do vậy, Đại Thành Q đề nghị Tòa án buộc Công ty G phải thanh toán, phạt và đền bù, bồi thường thiệt hại những khoản sau:

1. Thanh toán tiền thuê tài sản:

Tính đến thời điểm ngày 30/4/2023, thì hợp đồng đã có hiệu lực 1 năm 4 tháng (01/01/2022 đến 30/4/2023); Công ty G vi phạm nghĩa vụ thanh toán (chậm quá 30 ngày) nên không được hưởng các ưu đãi nêu tại Điều 5 của hợp đồng. Tổng số tiền thuê theo Hợp đồng thuê được tạm tính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/04/2023 là: $3.440.000.000 \text{ đồng} / 12 \text{ tháng} \times 16 \text{ tháng} = 4.586.666.666 \text{ đồng}$. Công ty G chỉ mới thanh toán tiền thuê với số tiền: 902.666.665 đồng. Do đó, Công ty G còn phải trả cho Công ty Đ số tiền thuê là: $4.586.666.666 \text{ đồng} - 902.666.666 \text{ đồng} = 3.684.000.000 \text{ đồng}$ (Ba tỷ sáu trăm tám mươi bốn triệu đồng).

2. Tiền phạt và đền B thường:

2.1. Tiền lãi phạt chậm nộp tiền thuê:

Điều 5.3 Hợp đồng quy định:

“Nếu bên B thanh toán trễ hạn, bên B đồng ý trả thêm lãi phạt chậm nộp 0.1%/ngày và tối đa không quá 8%/năm (tám phần trăm). Nếu bên B chậm thanh toán quá 30 (ba mươi) ngày thì ngoài việc phải trả thêm lãi phạt chậm thì bên B không được hưởng các khoản ưu đãi, hỗ trợ về giá thuê đã thoả thuận tại Điều 4.3 của Hợp đồng này.

Do vậy, Công ty G đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán quá 30 ngày nên phải trả thêm lãi phạt chậm cho Công ty Đ với lãi suất chậm nộp 0.1%/ngày và tối đa không quá 8%/năm (tám phần trăm trên năm), tương ứng 0,666%/tháng. Cụ thể: Tạm tính từ ngày phát sinh nghĩa vụ thanh toán (01/5/2022 đến thời điểm 30/6/2024) là 25 tháng, Công ty G phải trả cho Công ty Đ số tiền lãi là:

$3.684.000.000 \times 0.666\% \times 25 \text{ tháng} = 613.386.000 \text{ đồng}$

2.2. Về phạt vi phạm: Điều 13 Hợp đồng quy định: *“Mỗi bên sẽ bồi thường cho bên kia bất kỳ thiệt hại hoặc tổn thất nào trực tiếp gây ra cho bên kia do một bên vi phạm hợp đồng này trong thời hạn cho thuê (và bất kỳ thời gian, thời hạn nào, hoặc bên đó (hoặc nhân viên/đại diện của bên đó)) sơ suất hoặc cố ý có hành vi sai trái. Không giới hạn những điều đã nêu ở trên, một bên vi phạm các điều khoản của thoả thuận này phải trả thêm tiền phạt cho bên kia, theo Điều 300 và Điều 301 Luật thương mại 2005 với số tiền 8% giá trị nghĩa vụ hợp đồng là đối tượng của hành vi vi phạm”.*

Do vậy, Công ty G đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cho Công ty Đ theo quy định tại Hợp đồng thuê và Phụ lục, với số tiền 3.684.000.000 đồng; do đó, Công ty G phải trả tiền phạt cho Công ty Đ số tiền: $3.684.000.000 \text{ đồng} \times 8\% = 294.720.000 \text{ đồng}$

2.3 Đền bù/bồi thường: Công ty G đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không có lý do chính đáng nên áp dụng khoản 8.2b Điều 8 Hợp đồng: *“Trong 10 năm đầu: Khoản thanh toán bồi thường có giá trị bằng 3 (ba) năm và thanh toán đủ một lần”*; do đó, Công ty G phải đền bù cho Công ty Đ số tiền: $3.440.000.000 \text{ đồng} \times 3 = 10.320.000.000 \text{ đồng}$

Với những căn cứ trên, Công ty Đ, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam giải quyết:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 25/01/2022 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng ngày 26/4/2022 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và Công ty TNHH G.

- Buộc Công ty TNHH G giao trả toàn bộ tài sản thuê, gồm: diện tích đất 20.000 m²; bàn giao tài sản trên đất: nhà khối học 2 tầng, sân bóng chuyền, đường nội bộ lát gạch vỉa hè, cây cảnh và sân trường lát gạch theo đúng hiện trạng như Biên bản bàn giao mặt bằng số 01/BBBGMT-DTQ ngày 23/5/2022 và nhà khối học 3 tầng, cây cối, nhà kho và nhà bếp, hệ thống điện nước sinh hoạt có sẵn theo Biên bản bàn giao mặt bằng số 02/BBBGMB – DTQ ngày 01/6/2022.

- Buộc Công ty TNHH G trả cho Công ty Cổ phần Đ số tiền tạm tính đến ngày 30/6/2024 là: 14.813.404.800 (Mười bốn tỷ, tám trăm mười ba triệu, bốn trăm lẻ bốn ngàn, tám trăm đồng), bao gồm các khoản sau:

Số tiền thuê tài sản chưa thanh toán: 4.586.666.666 đồng – 902.666.666 đồng = 3.684.000.000 đồng;

T3 lãi phạt chậm nộp tiền thuê: 3.684.000.000 x 0.666% x 25 tháng = 514.684.800 đồng

Tiền phạt do vi phạm hợp đồng: 3.684.000.000 x 8% = 294.720.000 đồng.

Tiền đền B thường do đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không có lý do chính đáng: 3.440.000.000 đồng x 3 = 10.320.000.000 đồng

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn sơ thẩm: Tòa án, người tiến hành tố tụng, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết, xét xử vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn :

Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 25/01/2022 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng ngày 26/4/2022 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và Công ty TNHH G từ 30/4/2023.

Buộc Công ty TNHH G giao trả toàn bộ tài sản thuê, gồm: diện tích đất 20.000 m²; bàn giao tài sản trên đất: nhà khối học 2 tầng, sân bóng chuyền, đường nội bộ lát gạch vỉa hè, cây cảnh và sân trường lát gạch theo đúng hiện trạng như Biên bản bàn giao mặt bằng số 01/BBBGMT-DTQ ngày 23/5/2022 và nhà khối học 3 tầng, cây cối, nhà kho và nhà bếp, hệ thống điện nước sinh hoạt có sẵn theo Biên bản bàn giao mặt bằng số 02/BBBGMB – DTQ ngày 01/6/2022 cho Công ty Cổ phần Đ;

Buộc Công ty TNHH G trả cho Công ty Cổ phần Đ số tiền là 2.121.120.000 đồng (gồm 1.964.000.000 đồng tiền thuê tài sản và 157.120.000 đồng tiền phạt do vi phạm hợp đồng).

+ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đ đòi với số tiền là 1.857.600.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Công ty Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH G (Sau đây gọi tắt là Công ty G) phải chi trả tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 628, tờ bản đồ 2 phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam theo hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 26/01/2022. Người đại diện theo pháp luật là bà Sue Lyn R quốc tịch A. Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam thụ lý giải quyết vụ kiện là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 30, 37 và 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan hệ pháp luật có tranh chấp phải giải quyết: “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Đối với các khoản yêu cầu bồi thường do công ty G đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không có lý do chính đáng theo khoản 8.2b Điều 8 của Hợp đồng là $3.440.000.000 \text{ đồng} \times 3 = 10.320.000.000 \text{ đồng}$ và tiền lãi phạt chậm nộp tiền thuê $3.684.000.000 \times 0.666\% \times 25 \text{ tháng} = 514.684.800 \text{ đồng}$ nguyên đơn yêu cầu tại bản tự trình bày là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên HĐXX không chấp nhận xem xét giải quyết trong vụ án này.

[1.2] Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH G là bà Sue Lyn R- Chức vụ: Giám đốc và bà Catherine Clare M- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, HXXX căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

[2]. Về nội dung vụ án

Công ty Đ là đơn vị được quyền sử dụng đất và tài sản tại thửa đất số 628, tờ bản đồ 2 diện tích 51.200 m^2 , mục đích sử dụng: xây dựng trường học tại phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CT 02104 do UBND tỉnh Q cấp ngày 21/9/2011. Trên đất có các tài sản là các công trình xây dựng và cây cối là tài sản của Công ty Đ.

Ngày 25/01/2022, Công ty TNHH G (Sau đây gọi tắt là Công ty G) là công ty có 100% vốn đầu tư nước ngoài, người đại diện theo pháp luật là bà Sue Lyn R đã ký kết hợp đồng thuê lại 20.000 m^2 trong 51.200 m^2 đất của thửa đất trên và tài sản gắn liền với đất với Công ty Đ. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 26/01/2022 (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng). Theo các Điều 1, 2, 3, 4, 5 của Hợp đồng các bên đã thỏa thuận:

Công ty Đ (Bên A) cho thuê và Công ty G (Bên B) thuê quyền sử dụng đất với diện tích 20.000 m^2 thuộc thửa đất 628, tờ bản đồ 2 và phần tài sản gắn liền với phần đất cho thuê, bao gồm: Nhà bảo vệ, nhà xe, nhà khối lớp học 2 tầng, nhà khối lớp học 3 tầng, nhà nội trú (nhà ăn) và nhà nội trú (nhà bếp). Thời hạn thuê quyền sử dụng đất là 39 năm, kể từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 31/12/2060; thời hạn thuê tài sản là 20 năm, kể từ ngày 01/01/2022. Mục đích thuê là phục vụ mục đích hoạt động giáo dục đào tạo. Đơn giá thuê đất là $100.000 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$, tổng giá trị thuê đất Công ty G phải trả mỗi năm là $2.000.000.000 \text{ đồng}$ (Hai tỷ đồng); Đơn giá thuê tài sản là $120.000.000 \text{ đồng/tháng}$, giá trị thuê tài sản mà Công ty G phải trả mỗi năm là $1.440.000.000 \text{ đồng}$ (Một tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng)

Tổng giá trị tiền thuê tài sản mỗi năm mà Công ty G phải trả cho Công ty Đ là: 3.440.000.000 đồng. Giá thuê này không thay đổi trong 5 năm đầu, từ năm thứ 6 mỗi năm tăng 5% với giá thuê năm liền kề. Từ năm thứ 11 mỗi năm tăng 10% so với năm liền kề.

Công ty G đã đặt cọc theo thỏa thuận tại Hợp đồng với tổng số tiền đặt cọc là: 1.720.000.000 đồng. Số tiền này dùng để thanh toán nếu bên B vi phạm hợp đồng.

Ngoài ra, hợp đồng còn thỏa thuận về ưu đãi hỗ trợ tiền thuê do tác động của dịch C tại Điều 4 nhưng với điều kiện bên B phải thanh toán đúng hạn.

Về phương thức thanh toán: Tại Điều 5, các bên thỏa thuận:

Năm đầu tiên từ năm thứ nhất (từ ngày 01/01/2022 – đến hết ngày 31/12/2022):

Bên B được miễn tiền thuê của 4 (bốn) tháng đầu. Từ tháng thứ 5 đến tháng thứ 12: giá thuê mỗi tháng là 200.666.666 đồng (3.440.000.000 đồng/12 tháng x 70% đã tính khoản ưu đãi). Tiền thuê được thanh toán thành 02 đợt:

+ Đợt 1: Bên B thanh toán cho bên A số tiền là: 602.666.666 đồng (4 tháng tiền thuê nhà, trừ 200.000.000 VND tiền đặt cọc, theo Khoản 4.3b) vào ngày 01 tháng 5 năm 2022

+ Đợt 2: Bên B thanh toán cho bên A số tiền là: 802.666.666 đồng (4 tháng tiền thuê) vào ngày 01 tháng 9 năm 2022

Năm thứ hai (từ ngày 01/01/2023 – đến hết ngày 31/12/2023):

Tiền thuê mỗi tháng 200.666.666 đồng (3.440.000.000 đồng/12 tháng x 70% đã tính khoản ưu đãi). Bên B thanh toán cho bên A thành 02 (hai) đợt, vào ngày 01/01/2023 và ngày 01/9/2023, mỗi đợt 1.204.000.000 đồng.

Từ năm thứ ba đến năm thứ năm (từ ngày 01/01/2024 - đến hết ngày 31/12/2026):

Giá thuê mỗi năm là 3.440.000.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng), bên B sẽ thanh toán tiền thuê cho bên A mỗi năm 02 (hai) lần, định kỳ vào ngày 01 tháng 01 và ngày 01 tháng 9 hàng năm, mỗi lần thanh toán 50%

Từ năm thứ 6 trở đi (từ ngày 01 /01/ 2027 đến ngày 31/12/2060), bên B thanh toán tiền thuê mỗi năm một lần vào ngày 10/01 hằng năm.

Tiếp đó, ngày 26/4/2022, Công ty Đ và Công ty G thỏa thuận ký Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng với nội dung: Bổ sung Điều 1 Hợp đồng “Nâng cấp sửa chữa tài sản” Bên A – Công ty Đ đồng ý hỗ trợ tài chính nâng cấp, sửa chữa cho bên B – Công ty G thuê các hạng mục: cảnh quan, các sân thể thao, tòa nhà A, hệ thống điện nhẹ. Thời hạn thuê tài sản nâng cấp, sửa chữa là 20 năm, kể từ ngày 01/8/2022. Giá thuê tài sản theo Phụ lục này trong 20 năm là 64.136.000.000 đồng (Sáu mươi bốn tỷ một trăm ba mươi sáu triệu đồng). Giá trị đặt cọc là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

[2.1] Xét hợp đồng ngày 26/01/2022 và phụ lục hợp đồng ngày 26/4/2022 thì thấy:

Các chủ thể tham gia ký kết Hợp đồng ngày 26/01/2022 và phụ lục Hợp đồng ngày 26/4/2022 có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, sự thỏa thuận trong hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm pháp luật và không trái đạo đức xã hội, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định

tại Điều 117 Điều 119, Điều 398 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực đối với các bên tham gia ký kết từ 01/01/2022.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

Quá trình thực hiện hợp đồng phía Công ty Đ đã thực hiện các nội dung Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng như sau:

Ngày 23/5/2022, giữa Công ty Đ và Công ty G đã thống nhất bàn giao các tài sản cho thuê theo Biên bản bàn giao mặt bằng số 01/BBBGMT-ĐTQ bao gồm: Giao diện tích đất 20.000 m²; bàn giao tài sản trên đất: nhà khối học 2 tầng; sân bóng chuyên; đường nội bộ lát gạch vỉa hè; cây cảnh và sân trường lát gạch.

Ngày 01/6/2022 hai bên tiếp tục lập Biên bản bàn giao mặt bằng số 02/BBBGMB – ĐTQ gồm: nhà khối học 3 tầng, cây cối, nhà kho và nhà bếp, hệ thống điện nước sinh hoạt có sẵn.

Như vậy, đến ngày 01/6/2022, Công ty Đ đã bàn giao tất cả các tài sản cho thuê cho Công ty G theo Hợp đồng 26/01/2022.

Trên cơ sở Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng ký kết ngày 26/4/2022, Công ty G tiến hành thi công sửa chữa khu nhà 2 tầng và 3 tầng, cải tạo lại khu cảnh quan và tường rào theo thiết kế của Công ty G. Đến tháng 5/2022, Công ty G bỏ dở dang việc thi công, không người trông coi khiến tài sản xuống cấp và hư hỏng nghiêm trọng. Công ty Đ đã tiến hành xác định hiện trạng, lập vi bằng lấy lại tài sản ngày 10.5.2023.

Quá trình thực hiện hợp đồng phía Công ty G thực hiện nghĩa vụ thanh toán:

+ Thanh toán tiền đặt cọc theo thỏa thuận tại Hợp đồng với tổng số tiền đặt cọc là: 1.720.000.000 đồng

+ Ngày 16/6/2022: Thanh toán cho Công ty Đ số tiền: 802.666.665 đồng, trong đó bao gồm 602.666.666 đồng tiền thanh toán đợt 1 năm 2022 theo thỏa thuận và khấu trừ 200.000.000 đồng số tiền mà Công ty G đã đặt cọc vào tháng 7 năm 2021.

+ Ngày 30/9/2022, Công ty G thanh toán cho Công ty Đ số tiền 100.000.000 đồng.

Tổng cộng Công ty G thanh toán cho Công ty Đ số tiền 2.622.666.666

Sau khi thanh toán đợt 1/2022, Công ty G vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê còn thiếu của đợt 2 năm 2022 và tiền thuê đợt 1 năm 2023 theo thỏa thuận. Công ty Đ đã nhiều lần gửi thông báo đề nghị Công ty G thực hiện nghĩa vụ thanh toán, tuy nhiên Công ty G vẫn không có phản hồi.

HĐXX xét thấy Công ty G đã vi phạm Hợp đồng ngày 26/01/2022 do thanh toán không đúng hạn.

Ngày 19/4/2023, Công ty Đ đã gửi Thông báo số 04/TB-ĐTQ đến Công ty G thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê tài sản; thu hồi lại toàn bộ tài sản đã cho thuê theo các Biên bản bàn giao vào ngày 23/5/2022 và ngày 01/6/2022. Do Công ty G bỏ dở dang việc thi công, không người trông coi nên Công ty Đ đã tiến hành xác định hiện trạng tài sản và lấy lại tài sản cho thuê được ghi nhận theo vi bằng 85/2023/VB-TPLĐB ngày 10.5.2023 của Văn P thừa phát ại Điện Bàn lập ngày 10/5/2023.

Do vậy, thời điểm Công ty Đ cho Công ty G thuê là từ ngày 01/01/2022 đến ngày 10.5.2023. Tuy nhiên, công ty Đ chỉ yêu cầu tính đến thời điểm ngày 30/4/2023.

Do vậy, thời gian Công ty G thuê là 1 năm 4 tháng (01/01/2022 đến 30/4/2023); Công ty G vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên không được hưởng các ưu đãi nêu tại Điều 4 và Điều 5 của Hợp đồng.

Như vậy, tổng số tiền thuê theo Hợp đồng thuê được tính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/04/2023 là: 3.440.000.000 đồng/12 tháng x 16 tháng = 4.586.666.666 đồng

Công ty G chỉ mới thanh toán tiền thuê với số tiền: 902.666.665 đồng; Do đó, Công ty G còn nợ Công ty Đ số tiền thuê là: 4.586.666.666 đồng – 902.666.666 đồng = 3.684.000.000 đồng, đồng thời trừ số tiền Công ty G đã đặt cọc cho Công ty Đ 1.720.000.000 đồng (3.684.000.000 đồng - 1.720.000.000 đồng = 1.964.000.000 đồng) còn lại 1.964.000.000 đồng.

[2.3] Về tiền phạt

Điều 13 Hợp đồng quy định: “Mỗi bên sẽ bồi thường cho bên kia bất kỳ thiệt hại hoặc tổn thất nào trực tiếp gây ra cho bên kia do một bên vi phạm hợp đồng này trong thời hạn cho thuê (và bất kỳ thời gian, thời hạn nào, hoặc bên đó (hoặc nhân viên/đại diện của bên đó) sơ suất hoặc cố ý có hành vi sai trái. Không giới hạn những điều đã nêu ở trên, một bên vi phạm các điều khoản của thỏa thuận này phải trả thêm tiền phạt cho bên kia, theo Điều 300 và Điều 301 Luật thương mại 2005 với số tiền 8% giá trị nghĩa vụ hợp đồng là đối tượng của hành vi vi phạm”.

Công ty G đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cho Công ty Đ theo quy định tại Hợp đồng thuê và Phụ lục, với số tiền 1.964.000.000 đồng; do đó, Công ty G phải trả tiền phạt cho Công ty Đ số tiền: 1.964.000.000 đồng x 8% = 157.120.000 đồng.

Do vậy, HĐXX chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Buộc công ty G phải trả cho Công ty Đ tổng số tiền là 2.121.120.000 đồng (gồm 1.964.000.000 đồng tiền thuê tài sản và 157.120.000 đồng tiền phạt do vi phạm hợp đồng)

Đối với các khoản phạt về Đền bù/bồi thường do công ty G đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không có lý do chính đáng theo khoản 8.2b Điều 8 Hợp đồng là 3.440.000.000 đồng x 3 = 10.320.000.000 đồng và T3 lãi phạt chậm nộp tiền thuê: 3.684.000.000 x 0.666% x 25 tháng = 514.684.800 đồng. Nguyên đơn yêu cầu tại bản tự trình bày và tài phiên tòa là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên HĐXX không chấp nhận.

Với những căn cứ trên, HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 25/01/2022 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng ngày 26/4/2022 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và Công ty TNHH G từ 30/4/2023.

- Buộc Công ty TNHH G giao trả toàn bộ tài sản thuê, gồm: diện tích đất 20.000 m²; bàn giao tài sản trên đất: nhà khối học 2 tầng, sân bóng chuyền, đường nội bộ lát gạch vỉa hè, cây cảnh và sân trường lát gạch theo đúng hiện trạng như

Biên bản bàn giao mặt bằng số 01/BBBGMT-ĐTQ ngày 23/5/2022 và nhà khối học 3 tầng, cây cối, nhà kho và nhà bếp, hệ thống điện nước sinh hoạt có sẵn theo Biên bản bàn giao mặt bằng số 02/BBBGMB – ĐTQ ngày 01/6/2022 cho Công ty Cổ phần Đ.

- Buộc Công ty TNHH G trả cho Công ty Cổ phần Đ số tiền là 2.121.120.000 đồng (gồm 1.964.000.000 đồng tiền thuê tài sản và 157.120.000 đồng tiền phạt do vi phạm hợp đồng).

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đ đối với số tiền không được chấp nhận là với số tiền không được chấp nhận là 1.857.600.000 đồng

[3] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của Công ty Cổ phần Đ được chấp nhận nên không phải chịu án phí đối với số tiền được chấp nhận là 2.121.120.000 đồng, nhưng phải chịu án phí đối với số tiền không được chấp nhận là 1.857.600.000 đồng

Công ty TNHH G phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 119, 401, 403, 419, 428, 472 của Bộ luật Dân sự; các Điều 26 của 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ với bị đơn Công ty TNHH G về việc “*Tranh chấp về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”

2/ Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 25/01/2022 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng ngày 26/4/2022 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và Công ty TNHH G từ 30/4/2023.

3/ Buộc Công ty TNHH G giao trả toàn bộ tài sản thuê, gồm: diện tích đất 20.000 m²; bàn giao tài sản trên đất: nhà khối học 2 tầng, sân bóng chuyền, đường nội bộ lát gạch vỉa hè, cây cảnh và sân trường lát gạch theo đúng hiện trạng như Biên bản bàn giao mặt bằng số 01/BBBGMT-ĐTQ ngày 23/5/2022 và nhà khối học 3 tầng, cây cối, nhà kho và nhà bếp, hệ thống điện nước sinh hoạt có sẵn theo Biên bản bàn giao mặt bằng số 02/BBBGMB – ĐTQ ngày 01/6/2022 cho Công ty Cổ phần Đ.

4/ Buộc Công ty TNHH G trả cho Công ty Cổ phần Đ số tiền là 2.121.120.000 đồng (*Hai tỷ một trăm hai mươi một nghìn một trăm hai mươi đồng*) (gồm 1.964.000.000 đồng tiền thuê tài sản và 157.120.000 đồng tiền phạt do vi phạm hợp 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đ đối

với số tiền không được chấp nhận là 1.857.600.000 đồng (một tỷ tám trăm năm mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng)

6/ Án phí Dân sự sơ thẩm:

Buộc Công ty TNHH G phải chịu án phí là 74.422.400 đồng (bảy mươi tư triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn bốn trăm đồng)

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải chịu án phí là 67.728.000 đồng (sáu mươi bảy triệu bảy trăm hai mươi tám nghìn đồng) đối với số tiền không được chấp nhận là 1.857.600.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 55.787.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007745 ngày 10/10/2023 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Hội An, công ty Cổ phần Đ phải nộp thêm 11.941.000 đồng (mười một triệu chín trăm bốn mươi một nghìn đồng).

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

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 các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Nơi nhận: THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND thành phố Hội An;
- Chi cục THA DS thành phố Hội An;
- Thành phần tham gia tố tụng;
- Lưu HS, án văn.

Trần Mạnh Dũng

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TRẮNG BÀNG
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 65/2024/DS-ST

Ngày: 03 - 7 - 2024

Về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TRẮNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phạm Thị Yến.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Cao Hoài Hiêm.

Ông Trần Văn Hùng.

- Thư ký phiên tòa: bà Lê Thanh Trúc – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã
Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh tham
gia phiên tòa:** ông Nguyễn Văn Thương – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng,
tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 365/2023/TLST-DS ngày
20 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 96/2024/QĐXXST-DS
ngày 20 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Bà Trần Thị Phi P, sinh năm 1958 (có mặt);

+ Ông Trần Đức H, sinh năm 1959 (có mặt).

Cùng địa chỉ: khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

- Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1979; địa chỉ: khu phố H,
phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C4; địa chỉ: Số A Quốc
lộ B, khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trịnh Văn C, chức vụ: Trưởng Văn phòng
(có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như
tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Đức H và bà Trần Thị Phi P thống
nhất trình bày:

Ngày 20/3/2023, ông H, bà P và chị Nguyễn Thị Ngọc H1 ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Trịnh Văn C, số công chứng 1299, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC-HĐGD. Theo nội dung hợp đồng đã ký kết, vợ chồng ông H, bà P cho chị H1 thuê quyền sử dụng đất diện tích 250m² thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 07 tọa lạc ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4 diện tích 250m². Mục đích thuê để buôn bán tạp hóa và kinh doanh nước giải khát. Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 01/4/2023, giá thuê 02 năm đầu tiên là 25.000.000 đồng/tháng, giá thuê 03 năm cuối là 27.500.000 đồng/tháng. Phương thức thanh toán: bên B (tức là chị H1) thanh toán cho bên A (tức là ông H, bà P) tiền thuê tài sản trước 03 tháng với số tiền là 75.000.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng. Bên B thanh toán cho bên A tiền thuê tài sản bằng tiền mặt, 03 tháng 01 lần vào ngày 01 tây của tháng đầu kỳ (mỗi kỳ 03 tháng). Bên B đặt cọc cho bên A tiền thuê tài sản là 75.000.000 đồng. Bên A sẽ thanh toán tiền cọc lại cho bên B sau khi kết thúc hợp đồng. Nếu bên B chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì mất tiền cọc và bồi thường cho bên A số tiền 75.000.000 đồng. Ngược lại, nếu bên A kết thúc hợp đồng trước thời hạn phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc cho bên B.

Tại khoản 1 Điều 6 của hợp đồng có thỏa thuận bên B *“không được cho người khác thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nếu không được bên A đồng ý bằng văn bản”*. Tuy nhiên, từ ngày hai bên ký hợp đồng xong, chị H1 không trực tiếp sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã thuê, cũng không sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào đúng mục đích thuê là buôn bán tạp hóa và kinh doanh nước giải khát mà chị H1 cho ông C1 thuê mặt bằng để bán nấm. Sau đó, ông C1 tiếp tục cho 02 người khác thuê lại tài sản của vợ chồng để bán tôm và bán thịt heo là anh Lê Văn T và chị Nguyễn Thị C2. Khi chị H1 cho người bán nấm, người bán tôm và người bán thịt heo thuê lại mặt bằng thì không thông báo cho vợ chồng bà biết. Hàng ngày, những người này có cát đồ buôn bán vào trong nhà của bà. Khi người bán tôm sử dụng phân vĩa hệ để bán tôm thì vợ chồng, con cái của người bán tôm có sinh sống trong căn nhà của bà một thời gian. Vợ chồng bà đã nhắc nhở chị H1 nhiều lần và yêu cầu chị H1 phải trực tiếp đến địa điểm thuê để kinh doanh, buôn bán, không được cho người khác thuê lại nhà, đất của ông, bà. Chị H1 hứa sẽ đến địa điểm thuê để trực tiếp buôn bán nhưng vẫn không thực hiện.

Từ ngày ký hợp đồng, chị H1 đã thanh toán tiền thuê cho ông, bà từ tháng 4/2023 cho đến hết tháng 12/2023. Ngày 02/01/2024, bên phía chị H1 đập phá nhà cửa của ông, bà nên ông, bà đã khóa cửa, nhận lại tài sản, không cho người thuê sau của chị H1 buôn bán nữa và đã chấm dứt hợp đồng thuê với chị H1 từ ngày 02/01/2024.

Nay ông H, bà P yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông, bà với chị H1 được công chứng tại Văn phòng C4 ngày 20/3/2023, số công chứng 1299, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC-HĐGD, chị H1 phải mất số tiền đặt cọc là 75.000.000 đồng do vi phạm khoản 1 Điều 6 của hợp đồng và sử dụng tài sản thuê không đúng mục đích. Ngoài ra, ông, bà không còn yêu cầu gì khác.

** Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn chị Nguyễn Thị Ngọc H1 trình bày:*

Chị H1 thống nhất lời trình bày của ông H, bà P về thời gian ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng có công chứng, giá thuê, thời hạn thuê, mục đích thuê và phương thức thanh toán. Chị đã đặt cọc cho ông H, bà P số tiền 75.000.000 đồng và trả tiền thuê nhà cho ông H, bà P từ tháng 4/2023 cho đến hết tháng 12/2023.

Sau khi ký hợp đồng, do chị chưa có điều kiện nên chưa kinh doanh nước giải khát nhưng chị có chở rau, củ, quả lên địa điểm đã thuê và thuê anh rể của chị là ông Trần Văn C3 buôn bán và trả tiền công cho ông C3, lời nhiều cho nhiều, lời ít cho ít. Trong thời gian ông C3 bán hàng cho chị thì vợ ông C3 cũng lên bán phụ ông C3 những lúc đông khách. Theo chị, rau, củ, quả cũng là hàng tạp hóa. Việc chị thuê ông C3 bán rau, củ, quả cho chị chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không ký hợp đồng. Tuy nhiên, chị không cho ông C3 thuê lại mặt bằng. Theo biên bản bàn giao tài sản gắn liền với đất giữa chị và bà P, hai bên có thỏa thuận chị được quyền cho thuê vỉa hè phía trước phần đất của mình thuê khoảng 1m đến 2m. Vì vậy, ngoài ông C3 được chị thuê bán rau, củ, quả thì chị có cho người bán thịt heo và người bán tôm là anh T và chị C2 mỗi người thuê 02m phần vỉa hè.

Ngày 01/01/2024, chị phải đóng tiền lãi ngân hàng nên có gọi điện thoại cho con của bà P để xin hẹn ngày trả tiền thuê nhà lại khoảng 10 ngày. Tuy nhiên, con của bà P yêu cầu chị liên hệ với bà P, khi chị gọi cho bà P thì không liên lạc được. Sau đó giữa con bà P và chị ruột của chị có xảy ra mâu thuẫn. Ngày 02/01/2024, ông H, bà P đã khóa cửa nhà không cho chị buôn bán nữa nên chị cũng không đóng tiền thuê cho ông H, bà P từ tháng 01/2024 và ông H, bà P đã lấy lại mặt bằng từ ngày 02/01/2024 cho đến nay. Chị được biết, sau khi vợ chồng bà P đuổi người bán tôm và người bán nắm đi thì ông H, bà P tiếp tục cho hai người này thuê lại mặt bằng cho đến nay.

Nay chị đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 20/3/2023 giữa chị và vợ chồng ông H, bà P. Tuy nhiên, chị không vi phạm hợp đồng, do ông H, bà P tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng nên chị yêu cầu ông H, bà P phải trả lại số tiền đặt cọc 75.000.000 đồng cho chị. Ngoài ra, chị không còn yêu cầu gì khác.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan văn phòng công chứng Trịnh Văn C trình bày:***

Việc công chứng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị Phi P và ông Trần Đức H với chị Nguyễn Thị Ngọc H1 thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, nay Văn phòng C4 không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Phi P và ông Trần Đức H. Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**** Người làm chứng – ông Trần Văn C3 trình bày:***

Ông là anh rể của chị H1. Vào đầu năm 2023 thì chị H1 thuê mặt bằng của ông H, bà P tại ấp P, xã P để buôn bán nắm, rau, củ, quả và thuê ông bán hàng cho chị H1. Việc chị H1 thuê ông bán hàng chỉ giao kết bằng lời nói, không ký hợp

đồng lao động, tiền lời nhiều thì Hiên cho nhiều, lời ít thì cho ít. Trong quá trình buôn bán tại địa điểm trên, ông có cho 01 người bán tôm và một người bán thịt heo mỗi người thuê diện tích vỉa hè 02m với giá 5.000.000 đồng/tháng dưới sự đồng ý của chị H1. Khi người bán tôm và người bán thịt heo thuê diện tích vỉa hè thì chiều lại, người bán thịt heo có gửi máy xay thịt để cất trong nhà, buổi trưa nắng nên ông có cho người bán tôm vào nhà của ông H, bà P nghỉ ngơi.

**** Người làm chứng – anh Lê Văn T trình bày:***

Ngày 25/10/2023, anh thỏa thuận với ông Trần Văn C3 thuê diện tích vỉa hè trước nhà ông H, bà P tại ấp P, xã P với giá thuê là 2.500.000 đồng/m, 02m là 5.000.000 đồng/tháng để bán thịt heo. Việc thuê mặt bằng chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Anh không biết chị H1 là ai nên trực tiếp thuê mặt bằng từ ông C3 và hàng tháng trực tiếp đóng tiền thuê mặt bằng cho ông C3. Anh buôn bán đến tháng thứ 3 thì ông H là chủ đất đuổi nên không thuê nữa. Khi anh thuê diện tích vỉa hè trước nhà ông H, bà P, anh có xin ông C3 cho anh cất máy xay thịt ở trong nhà, cất chiếc bàn bán thịt ở trong sân và có sử dụng nhờ nước sinh hoạt. Ngoài ra, anh không ngủ, nghỉ tại nhà ông H và không sử dụng tài sản gì khác của ông H. Sau khi ông H không cho anh buôn bán nữa thì anh có đến gặp vợ chồng ông H cho anh buôn bán tạm thời trên diện tích vỉa hè (đất công cộng) một thời gian vì anh đang bán quen nên ông Hiệp đồng ý và chỉ lấy giá thuê là 4.000.000 đồng/tháng.

**** Người làm chứng – chị Nguyễn Thị C2 trình bày:***

Tháng 3/2023, chị thỏa thuận với ông Trần Văn C3 thuê diện tích vỉa hè trước nhà ông H, bà P tại ấp P, xã P với giá thuê là 2.500.000 đồng/m, 02m là 5.000.000 đồng/tháng để bán tôm. Việc thuê mặt bằng chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Chị không biết chị H1 là ai nên trực tiếp thuê mặt bằng từ ông C3 và hàng tháng tôi trực tiếp đóng tiền thuê mặt bằng cho ông C3. Chị đóng tiền thuê mặt bằng cho ông C3 đến hết tháng 11/2023. Đến tháng 12/2023 thì ông H là chủ đất đuổi nên chị không thuê nữa. Khi chị thuê diện tích vỉa hè trước nhà ông H, bà P, chị có xin ông C3 cho gửi 01 chiếc motor, 01 chiếc cân ở trong nhà và cất chiếc mâm ở ngoài hiên. Buổi trưa nắng nên chị có xin ông C3 đi vào đi ra để nghỉ ngơi một lúc buổi trưa và cũng có sử dụng nhờ điện nước sinh hoạt. Một thời gian sau chị có đến gặp vợ chồng ông H cho chị buôn bán tạm thời trên phần vỉa hè trước nhà ông H một thời gian vì chị đang bán quen. Ông H thấy tội nghiệp nên đồng ý cho chị bán tạm trong thời gian giải quyết tranh chấp. Chị thấy thời gian lâu quá nên đã trả tiền thuê mặt bằng cho ông H, bà P nhưng ông H chỉ lấy giá thuê là 4.000.000 đồng/tháng.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án:

Căn cứ các Điều 422, 472 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Phi P, ông Trần Đức H đối với chị Nguyễn Thị Ngọc H1 về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Ghi nhận bà Trần Thị Phi P, ông Trần Đức H và chị Nguyễn Thị Ngọc H1, thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/3/2023 giữa bà P, ông H và chị H1 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trịnh Văn C, số công chứng 1299, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC-HĐGD.

Về hậu quả chấm dứt hợp đồng: Bà P, ông H có trách nhiệm trả lại cho chị H1 $\frac{1}{2}$ số tiền đặt cọc.

2. Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 472 Bộ luật Dân sự năm 2015. Chị Nguyễn Thị Ngọc H1 có nơi cư trú tại khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh nên căn cứ khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

[2] Về hình thức: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông H, bà P và chị H1 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trịnh Văn C, số công chứng 1299, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC-HĐGD vào ngày 20/3/2023 nên có hiệu lực pháp luật.

[3] Xét yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của nguyên đơn và yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc 75.000.000 đồng của bị đơn thấy rằng: nguyên đơn và bị đơn thống nhất trình bày, ngày 20/3/2023, ông H, bà P và chị H1 ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung ông H, bà P cho chị H1 thuê quyền sử dụng đất diện tích 250m² thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 07 tọa lạc ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4 diện tích 250m². Hai bên đều thống nhất về mục đích thuê, thời hạn thuê, giá thuê và phương thức thanh toán. Khi ký hợp đồng chị H1 đặt cọc cho ông H, bà P tiền thuê tài sản là 75.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, chị H1 đã thanh toán tiền thuê từ ngày 01/4/2023 cho đến hết tháng 12/2023.

Ngày 02/01/2024, ông H, bà P đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với chị H1 với lý do chị H1 sử dụng tài sản

thuê không đúng mục đích và tự ý cho người khác thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà không được sự đồng ý của ông, bà. Xét thấy, sau khi ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì chị H1 không trực tiếp sử dụng tài sản thuê mà ông Trần Văn C3 là người trực tiếp sử dụng tài sản thuê để bán nấm, rau, củ, quả. Theo biên bản bàn giao tài sản gắn liền với đất giữa bà P và chị H1 có thỏa thuận chị H1 được quyền cho thuê lại phần vỉa hè phía trước phần đất của mình thuê khoảng 1m đến 2m. Tuy nhiên, trên thực tế, ông C3 trực tiếp cho anh Lê Văn T thuê diện tích 02m vỉa hè để bán thịt heo và cho chị Nguyễn Thị C2 thuê diện tích 02m vỉa hè để bán tôm. Trong quá trình buôn bán tại mặt bằng trên, ông C3, anh T, chị C2 có sử dụng căn nhà và quyền sử dụng đất của ông H, bà P để cất dụng cụ buôn bán, có sử dụng nước sinh hoạt và chị C2 có nghỉ trưa tại nhà của ông H, bà P. Như vậy, mặc dù giữa bà P và chị H1 có thỏa thuận chị H1 được phép cho người khác thuê diện tích vỉa hè khoảng 01m đến 02m nhưng thực tế ông C3 lại tự ý cho anh T, chị C2 thuê diện tích 04m và sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông H, bà P mà không có sự đồng ý của ông H, bà P là vi phạm khoản 1 Điều 6 của hợp đồng và Điều 475 Bộ luật Dân sự nên ông H, bà P có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

Nay ông H, bà P yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký kết ngày 20/3/2023 đối với phần đất nói trên. Chị H1 cũng đồng ý và thực tế hợp đồng đã chấm dứt kể từ ngày 02/01/2024, bên cho thuê đã nhận lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Xét thấy hai bên đương sự cùng thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm và không trái đạo đức xã hội. Do vậy, căn cứ Điều 422 Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông H, bà P về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký kết ngày 20/3/2023.

Ông H, bà P đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là do lỗi của chị H1 nên không phải bồi thường tiền cọc cho chị H1. Tuy nhiên, ý chí đơn phương chấm dứt hợp đồng là xuất phát từ ông H, bà P, không phải ý chí của chị H1 và khi ký hợp đồng hai bên cũng không thỏa thuận trong trường hợp bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không phải do lỗi của bên A thì số tiền đặt cọc sẽ giải quyết như thế nào. Thực tế, từ ngày 02/01/2024 cho đến nay ông H, bà P vẫn chưa ký hợp đồng cho ai khác thuê quyền sử dụng đất nên ông, bà cũng bị mất thu nhập trong những ngày không cho thuê tài sản. Chị H1 cũng có lỗi một phần dẫn đến việc hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bị chấm dứt. Do đó, mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ lỗi và buộc ông H, bà P có nghĩa vụ trả lại cho chị H1 $\frac{1}{2}$ số tiền đặt cọc tương đương 37.500.000 đồng là phù hợp.

[4] Trên thực tế, hai bên đã chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ ngày 02/01/2024 và ông H, bà P đã nhận lại toàn bộ tài sản thuê nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết về việc giao trả tài sản thuê.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về việc chấm dứt hợp đồng.

Ông H, bà P phải chịu án phí có giá ngạch về việc thanh toán $\frac{1}{2}$ số tiền đặt cọc cho bị đơn. Do ông H, bà P là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 472, 475, điều 480, Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Phi P, ông Trần Đức H đối với chị Nguyễn Thị Ngọc H1 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

1.1. Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị Phi P, ông Trần Đức H và chị Nguyễn Thị Ngọc H1 đối với quyền sử dụng đất diện tích 250m² thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 07 tọa lạc ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4 diện tích 250m² được công chứng tại Văn phòng C4 ngày 20/3/2023, số công chứng 1299, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC-HĐGD.

1.2. Bà Trần Thị Phi P và ông Trần Đức H có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Ngọc H1 số tiền 37.500.000 (Ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn) đồng.

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà P, ông H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Chị H1 phải chịu 150.000 (Một trăm năm mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án.

Bản án này 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 tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã Trảng Bàng;
- Chi cục THADS thị xã Trảng Bàng;
- Các đương sự;

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Yến

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN
PHƯỚC LONG TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 21/2024/DS-ST

Ngày: 22/5/2024

*(V/v: Tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất)*

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHƯỚC LONG, TỈNH BẠC LIÊU**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Danh Văn An

Các hội thẩm nhân dân:

1/. Ông Trần Văn Phước

2/. Ông Đinh Công Luận

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Bé – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Vũ Loan, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 307/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 143/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số: 159/2024/QĐST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh ngày 01/01/1979.

Địa chỉ: Ấp I, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

- Đồng bị đơn: Ông Hồ Văn Đ, sinh năm 1962.

Bà Nguyễn Thị T, sinh ngày 01/01/1962.

Cùng địa chỉ: Ấp I, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

(Bà D và bà T có mặt, ông Đ vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/11/2023, các biên bản lấy lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Nguyễn Thị D trình bày: Nguyên trước đây vào ngày 22/11/2017 (âm lịch), bà có đứng ra có một phần đất của ông Đ và bà T. Phần đất có diện tích 8.393.2m² tọa lạc tại ấp I, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu do hộ bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 70.000.000 đồng. Thời hạn có là 02 năm, sau khi có phần đất trên thì bà cho ông Đ và bà T thuê với giá 10.000.000 đồng/năm. Đồng thời, vào ngày 06/5/2018 (âm lịch), bà có đứng ra có thêm một phần đất của ông Đ và bà T. Phần đất có diện tích 13 công tầm cây tọa lạc tại ấp I, xã P với giá 150.000.000 đồng. Thời hạn có là 03 năm, sau khi có phần đất trên thì bà cũng cho ông Đ và bà T thuê với giá 20.000.000 đồng/năm. Nay đã đến thời hạn chuộc lại phần đất trên nhưng ông Đ và bà T không có thiện chí chuộc lại phần đất này và cũng không trả tiền thuê đất lại cho bà nên nay bà khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu 02 hợp đồng cầm cố đất đề ngày 22/11/2017 (âm lịch) và hợp đồng có đất đề ngày 06/5/2018 (âm lịch) giữa bà với vợ chồng ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị T. Phần đất tọa lạc tại ấp I, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu do hộ bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị T cùng có nghĩa vụ trả cho bà số tiền có đất là 220.000.000đ (Hai trăm hai mươi triệu đồng) và tiền thuê đất là 30.000.000 đồng thì bà đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông Đ và bà T.

Theo đồng bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà T xác định lời trình bày của bà D là đúng. Trước đây vào ngày 22/11/2017 (âm lịch), bà có có một phần đất có diện tích 8.393.2m² tọa lạc tại ấp I, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu cho bà D với giá 70.000.000 đồng. Thời hạn có là 02 năm, sau khi có phần đất trên thì bà D cho bà thuê lại với giá 10.000.000 đồng/năm. Đồng thời, vào ngày 06/5/2018 (âm lịch), bà có có thêm một phần đất có diện tích 13 công tầm cây tọa lạc tại ấp I, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu cho bà D với giá 150.000.000 đồng. Thời hạn có là 03 năm, sau khi có phần đất trên thì bà D cũng cho bà thuê với giá 20.000.000 đồng/năm. Từ khi thuê phần đất trên cho đến nay thì hàng năm bà đều trả tiền thuê đất cho bà D đầy đủ. Từ khi cầm cố phần đất này cho bà D thì bà đã thuê lại phần đất này để canh tác nên bà không có giao phần đất này cho bà D quản lý, sử dụng mà bà vẫn đang canh tác trên phần đất này từ trước đến nay.

Nay bà D khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu 02 hợp đồng cầm cố đất đề ngày 22/11/2017 (âm lịch) và hợp đồng có đất đề ngày 06/5/2018 (âm lịch) giữa bà với D và

buộc vợ chồng bà cùng có nghĩa vụ trả cho bà Dân số tiền cổ đất là 220.000.000 đồng thì bà cũng đồng ý. Nhưng do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà xin trả hợp đồng cầm cố đề ngày 22/11/2017 với số tiền 70.000.000 đồng trước, rồi sau đó bà sẽ trả tiếp hợp đồng cổ đất với số tiền 150.000.000 đồng đề ngày 06/5/2018 giữa bà với D. Đối với yêu cầu tiền thuê đất là 30.000.000 đồng của bà D đối với bà thì bà không đồng ý. Vì tiền thuê đất năm nào bà cũng đã trả hết cho bà D.

Bà Nguyễn Thị D xác định: Vào ngày 20/9/2022, bà T có gửi trả cho bà số tiền 25.000.000 đồng để đối trừ vào số tiền 70.000.000 đồng của hợp đồng cầm cố đề ngày 22/11/2017 giữa bà với bà T nên nay bà đồng ý đối trừ lại số tiền này với bà T. Nay bà yêu cầu vợ chồng ông Đ và bà T cùng có nghĩa vụ trả cho bà tổng số tiền của cả hai hợp đồng là 195.000.000 đồng và tiền thuê đất là 30.000.000 đồng. Ngoài ra bà không còn yêu cầu nào khác.

Bà Nguyễn Thị T xác định: Trước đây bà có trả cho bà Dân số tiền 25.000.000 đồng nên nay bà đồng ý đối trừ số tiền 25.000.000 đồng trên vào hợp đồng cầm cố đề ngày 22/11/2017 như lời của bà D trình bày. Bà đồng ý trả số tiền 195.000.000 đồng theo 02 hợp đồng cầm cố đất giữa bà với bà D trước đây và yêu cầu bà D trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm như sau:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và của nguyên đơn, đồng bị đơn là đúng theo quy định của pháp luật. Đối với đồng bị đơn ông Hồ Văn Đ chấp hành chưa nghiêm theo giấy triệu tập của Tòa án.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng pháp luật quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D. Tuyên bố 02 hợp đồng cổ đất giữa bà D với ông Đ và bà T đề ngày 22/11/2017 và đề ngày 06/5/2018 vô hiệu.

Tuyên bố 02 hợp đồng thuê đất giữa bà D với ông Đ và bà T đề ngày 22/11/2017 và đề ngày 06/5/2018 vô hiệu.

Buộc ông Đ và bà T cùng có nghĩa vụ trả cho bà D số tiền 195.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của bà D đối với ông Đ và bà T đối với số tiền thuê đất 30.000.000 đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà D đối với ông Đ và bà T về số tiền 25.000.000 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 308556 được UBND huyện P cấp ngày 30/5/2011 cho hộ bà Nguyễn Thị T.

Về án phí các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ án như sau:

[1] Về thẩm quyền và thủ tục tố tụng: Theo thông báo thụ lý vụ án số: 307/TB- TLVA ngày 20 tháng 12 năm 2023, thể hiện quan hệ pháp luật tranh chấp khi thụ lý là: “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*”. Nhưng do trong quá trình làm việc và căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua diễn biến tại phiên tòa thể hiện quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án này là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Cho nên Hội đồng xét xử điều chỉnh lại quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Bà Nguyễn Thị D có đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị T và ông Hồ Văn Đ. Bà T và ông Đ có địa chỉ cư trú tại huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D yêu cầu hủy 02 hợp đồng cầm cố đất đề ngày 22/11/2017 (âm lịch) và ngày 06/5/2018 (âm lịch) giữa bà với bà T và ông Đ. Đồng thời, buộc bà Nguyễn Thị T và ông Hồ Văn Đ cùng có nghĩa vụ trả cho bà số tiền cổ đất là 220.000.000 đồng và 30.000.000 đồng tiền thuê đất mà vợ chồng bà T và ông Đ chưa trả cho bà. Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc thỏa thuận cầm cố đất giữa bà D với bà T và ông Đ là hoàn toàn trên tinh thần tự nguyện. Tuy nhiên, việc thỏa thuận này không phù hợp theo quy định của pháp luật tại các Điều 166 và 167 của Luật đất

đai. Vì văn bản thỏa thuận (Tờ cổ đất) giữa các bên không được cơ quan có thẩm quyền nào xác nhận, việc giao dịch cầm cố đất này không được pháp luật thừa nhận. Hơn nữa, theo Điều 131 của Bộ luật dân sự thì việc các bên xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập, hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Từ đó, việc bà D yêu cầu tuyên bố vô hiệu 02 hợp đồng cầm cố đất đề ngày 22/11/2017 (âm lịch) và ngày 06/5/2018 (âm lịch) giữa bà D với bà T và ông Đ và yêu cầu bà T và ông Đ cùng có nghĩa vụ trả số tiền 220.000.000 đồng cho bà D là phù hợp theo quy định tại Điều 407 của Bộ luật dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Do việc xác lập giao dịch hợp đồng cầm cố đất giữa bà D với bà T và ông Đ bị vô hiệu nên kéo theo hợp đồng thuê đất giữa bà D với bà T và ông Đ cũng bị vô hiệu theo và không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Do đó, tại phiên tòa hôm nay bà D có yêu cầu số tiền thuê đất 30.000.000 đồng đối với ông Đ và bà T là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa hôm nay bà T trình bày: Trong số tiền cổ đất 220.000.000 đồng thì trong đó bà có trả được cho bà Dân số tiền là 25.000.000 đồng và đóng tiền lãi 10.000.000 đồng/năm cho bà D. Và tại phiên tòa hôm nay bà D thừa nhận trước đây bà T có gửi trả cho bà số tiền 25.000.000 đồng để đối trừ vào số tiền 70.000.000 đồng của hợp đồng cầm cố đất đề ngày 22/11/2017 như bà T trình bày, còn số tiền lãi mà bà T đóng cho bà là không có.

Theo khoản 1 và khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “*Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp*”; “*Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc*”.

Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay bà T không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của bà là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định tại khoản 1, 4 Điều 91 và khoản 1 Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận lời trình bày này của T mà Hội đồng xét xử căn cứ vào sự thừa nhận của bà D có nhận số tiền 25.000.000 đồng của bà T do đó có cơ sở chấp nhận buộc bà T và ông Đ trả cho bà Dân số tiền 195.000.000 đồng.

[5] Do bà T đã trả cho bà D được số tiền 25.000.000 đồng nên bà D xin rút lại một phần nội dung đơn khởi kiện đối với ông Đ và bà T về số tiền 25.000.000 đồng. Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà D đối với ông Đ và bà T về số tiền trên.

[6] Từ những nhận định nêu trên, có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị D đối với bà Nguyễn Thị T và ông Hồ Văn Đ. Tuyên bố 02 hợp đồng cổ đất giữa bà D với bà T và ông Đ đề ngày 22/11/2017 (âm lịch) và ngày 06/5/2018 (âm lịch) vô hiệu. Tuyên bố 02 hợp đồng thuê đất giữa bà D với bà T và ông Đ ngày 22/11/2017 (âm lịch) và ngày 06/5/2018 (âm lịch) vô hiệu. Buộc bà T và ông Đ có nghĩa vụ trả cho bà D tổng cộng số tiền là 195.000.000 đồng.

[7] Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị D giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 308556 được UBND huyện P cấp ngày 30/5/2011 do hộ bà Nguyễn Thị T đứng tên cho bà T và ông Đ. Buộc bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 308556 được UBND huyện P cấp ngày 30/5/2011 cho bà T và ông Đ.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị T cùng có nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

Buộc bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận với số tiền là 1.500.000 đồng (30.000.000 đồng x 5%) nhưng được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006499 ngày 20 tháng 12 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu nên bà D còn phải nộp tiếp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 1.200.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

[9] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu về nội dung giải quyết vụ án.

Vì các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 96, 143, 147 và Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 116, 131, 309, 357, 407 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 166, 167 của Luật đất đai;

Căn cứ vào 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D đối với bà Nguyễn Thị T và ông Hồ Văn Đ về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

1.1/. Tuyên bố 02 hợp đồng cầm cố đất có tiêu đề “Tờ cố đất” đề ngày 22/11/2017 (âm lịch) và ngày 06/5/2018 (âm lịch) giữa bà Nguyễn Thị D với bà Nguyễn Thị T và ông Hồ Văn Đ là giao dịch dân sự vô hiệu.

1.2/. Tuyên bố 02 hợp đồng thuê đất có tiêu đề “Tờ cố đất” đề ngày 22/11/2017 (âm lịch) và ngày 06/5/2018 (âm lịch) giữa bà Nguyễn Thị D với bà Nguyễn Thị T và ông Hồ Văn Đ là giao dịch dân sự vô hiệu.

2/. Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Hồ Văn Đ cùng có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị D tổng số tiền 195.000.000 đồng (Một trăm chín mươi lăm triệu đồng).

3/. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D đối với bà Nguyễn Thị T và ông Hồ Văn Đ đối với số tiền thuê đất là 30.000.000 đồng.

4/. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D đối với ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị T về số tiền 25.000.000 đồng.

5/. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị D giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T và ông Đ. Buộc bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 308556 được UBND huyện P cấp ngày 30/5/2011 cho bà T và ông Đ.

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không tự nguyện thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi theo mức lãi suất phát sinh tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

6/. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị T cùng có nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

Buộc bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 1.500.000 đồng nhưng được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006499 ngày 20 tháng 12 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu nên bà D còn phải nộp tiếp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 1.200.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

7/. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án theo Điều 6; quyền và nghĩa vụ theo các Điều 7, 7a, 7b, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo Điều 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

8/. Án xử sơ thẩm công khai, báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ./.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện Phước Long;
- Chi cục THADS huyện Phước Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Danh Văn An

Bản án số: **01/2021/DS-ST**

Ngày: **15-01-2021**

V/v “**Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với đất**”



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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN SƠN TRÀ - THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Mỹ Dung

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Đích
2. Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền

- Thư ký phiên tòa: bà Hoàng Thị Mỹ Thương – Thư ký tòa án nhân dân quận Sơn Trà TP Đà Nẵng.

- Đại diện VKS nhân dân quận Sơn Trà tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Sơn Trà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 175/2020/TLST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 175/2020/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2020 và thông báo thay đổi thời gian xét xử số 175/2021 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông **Đoàn Đức T**, sinh năm 1972. Nơi ĐKKHKT: 50/5 A, xã P, huyện N, TP Hồ Chí Minh và bà **Hứa Thị Hoàng V**, sinh năm 1979. Nơi ĐKKHKT: 30/1A H, phường T, quận H, TP Đà Nẵng. Hiện cùng trú tại: Số 35 Đ, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Lê V. Sinh năm: 1976 – Luật sư, Công ty Luật TNHH MTV Nguyễn Gia, Địa chỉ: Số 30 K, quận T, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

* *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Lê Duy P**, sinh năm 1993. Nơi ĐKKHKT: tổ 49 phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ liên hệ: 11 M, quận N, thành phố

Đà Nẵng và Bà **Nguyễn Thị Hồng V**, sinh năm 1987. Nơi ĐKKHKT: tổ 37 phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ liên hệ: 31/7 H, thành phố Đà Nẵng.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Trần Văn H, sinh năm 1977. Địa chỉ: Tổ 84, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 06/7/2020 đã được Văn phòng Công chứng số 3 TP Đà Nẵng chứng thực. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Văn Đ, sinh năm: 1983. Địa chỉ: 31/7 H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/5/2020, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V trình bày:

Ngày 26/03/2018, giữa vợ chồng chúng tôi và ông Nguyễn Lê Duy P, bà Nguyễn Thị Hồng V có ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng được Văn phòng công chứng Bảo Nguyệt chứng thực theo số chứng thực 2816 ngày 26/03/2018. Nội dung hợp đồng là vợ chồng tôi cho ông Nguyễn Lê Duy P, bà Nguyễn Thị Hồng V thuê toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của chúng tôi tại Lô 13 Khu D1 đường Lê Mạnh Trinh, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng; mục đích thuê là để ở và kinh doanh dịch vụ lưu trú cho khách trong nước và ngoài nước, thời hạn thuê là 10 năm. Sau khi ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, chúng tôi đã bàn giao tài sản cho bên thuê và đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê tài sản, bên thuê cũng đã chuyển trả tiền thuê theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng. Thực hiện hợp đồng được gần 02 năm, đến ngày 14/03/2020 với lý do Việt Nam đang có dịch Covid -19 nên ông Nguyễn Lê Duy P, bà Nguyễn Thị Hồng V đã gửi email đề nghị chúng tôi xem xét giảm cho bà V, ông P 50% tiền thuê nhà trong 06 tháng tiếp theo hoặc cho đến khi nhà nước công bố hết dịch và để bên thuê thanh toán tiền thuê nhà đợt 3 thành 02 đợt, mỗi đợt thanh toán 06 tháng với lý do tình hình kinh doanh của bên thuê gặp khó khăn nên chúng tôi đã đồng ý với phương án do bên thuê đưa ra. Tuy nhiên, đến ngày 26/03/2020 ông Nguyễn Lê Duy P, bà Nguyễn Thị Hồng V lại có văn bản thông báo: Bên thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà nói trên kể từ ngày 01/04/2020 vì lý do bất khả kháng. Căn cứ hợp đồng thuê quy định tại Điều 6 về quyền và nghĩa vụ của bên thuê, các bên đã có thỏa thuận trường hợp bên B đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không do lỗi của bên A thì bên B phải báo trước cho bên A ít nhất 06 tháng. Nếu bên B chấm dứt hợp đồng từ năm thứ nhất (01/4/2018) đến hết năm thứ 5 (31/3/2023), bên B sẽ phải đền bù 02 năm

tiền thuê nhà là 3.720.000.000 đồng (Ba tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng chẵn). Nếu bên B chấm dứt hợp đồng từ năm thứ 06 (01/4/2023) đến hết năm thứ 10 (31/3/2028), bên B sẽ phải đền bù 01 năm tiền thuê nhà là 1.860.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm sáu mươi triệu đồng chẵn). Vì trong hợp đồng đã có thỏa thuận như vậy nên sau khi nhận được văn bản ngày 26/3/2020, chúng tôi đã rất nhiều lần phản hồi và không đồng ý với việc ông Nguyễn Lê Duy P, bà Nguyễn Thị Hồng V đơn phương chấm dứt hợp đồng từ ngày 01/4/2020 và yêu cầu ông Nguyễn Lê Duy P, bà Nguyễn Thị Hồng V phải thực hiện đúng thỏa thuận, nếu muốn đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải thông báo cho chúng tôi biết trước 06 tháng và phải đền bù 02 năm tiền thuê nhà cho chúng tôi số tiền 3.720.000.000 đồng. Ngày 02/4/2020 ông Nguyễn Lê Duy P, bà Nguyễn Thị Hồng V vẫn tiếp tục có văn bản khẳng định : “ Bên thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký kết ngày 26/3/2018 tại Văn phòng công chứng Bảo Nguyệt kể từ ngày 01/4/2020 và bên thuê sẽ không trả tiền thuê nhà đợt 03 cho năm tiếp theo của hợp đồng". Nhận thấy ông Nguyễn Lê Duy P, bà Nguyễn Thị Hồng V đã cố tình vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ theo hợp đồng nhưng với thiện chí, mong muốn được tiếp tục thực hiện hợp đồng, tránh xảy ra tranh chấp nên ngày 24/04/2020 chúng tôi đã tiếp tục có văn bản thông báo cho ông Nguyễn Lê Duy P, bà Nguyễn Thị Hồng V được biết nguyện vọng của chúng tôi là: mong muốn bên thuê tôn trọng và tiếp tục thực hiện hợp đồng, chúng tôi sẽ miễn tiền thuê nhà cho bên thuê trong tháng có dịch Covid-19 (tháng 04/2020) và sẽ tiếp tục miễn 03 tháng tiền nhà tiếp theo để ông bà phục hồi việc kinh doanh. Mặc dù chúng tôi đã thiện chí như vậy nhưng ông P, bà V vẫn cố tình bất hợp tác và đến nay vẫn không thanh toán tiền thuê nhà đợt 03 theo hợp đồng, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chúng tôi. Do đó, chúng tôi đã làm đơn khởi kiện đối với ông Nguyễn Lê Duy P, bà Nguyễn Thị Hồng V. Tại phiên tòa hôm nay người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Lê V vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu của nguyên đơn gồm : Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng được ký kết giữa ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V và ông Nguyễn Lê Duy P, bà Nguyễn Thị Hồng V ngày 26/03/2018; Buộc ông Nguyễn Lê Duy P, bà Nguyễn Thị Hồng V phải đền bù cho ông T, bà V 02 năm tiền thuê nhà với số tiền là 3.720.000.000 đồng (Ba tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng chẵn); Ngày 18/8/2020 ông T, bà V khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án buộc bà V, ông P thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 4/2020 đến hết tháng 9/2020 là 995.100.000đ.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn H trình bày: Tôi thống nhất việc bà V, ông P thuê căn nhà tại địa chỉ Lô 13 khu D1 đường Lê Mạnh

Trình, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng của ông T, bà V với mục đích để ở và kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, thời hạn thuê là 10 năm và các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng như ông T, bà V đã trình bày trên là đúng. Trong suốt quá trình thuê từ lúc các bên ký kết hợp đồng đến thời điểm xảy ra dịch bệnh Covid- 19 bà V, ông P luôn tuân thủ pháp luật, cam kết của các bên khi ký kết hợp đồng; công việc kinh doanh từ việc xác lập hợp đồng diễn ra bình thường như mong muốn của các bên. Đầu năm 2020, dịch bệnh Covid-19 xuất phát từ thành phố Vũ Hán, Trung Quốc bùng phát cho đến nay đã lan rộng trên phạm vi toàn cầu, Việt Nam cũng không nằm ngoài sự ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 nói trên.

Ngày 12.3.2020 Tổ chức Y tế thế giới (WHO) tuyên bố dịch bệnh Covid- 19 do chủng mới của virus corona (SARS- CoV-2) là một đại dịch toàn cầu. Ngày 01.02.2020 Thủ tướng Chính phủ ký quyết định số 173/QĐ-TTg về việc công bố dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của virus Corona gây ra. Hoạt động kinh doanh du lịch của cả nước chịu tác động ảnh hưởng nghiêm trọng từ dịch bệnh nói trên. Việc kinh doanh của bà V, ông P chịu tác động và ảnh hưởng nghiêm trọng của dịch bệnh, hoạt động kinh doanh bị ngưng trệ hoàn toàn. Bà V, ông P đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép nhưng thời điểm tháng 4/2020 dịch bệnh đang diễn biến phức tạp, ngày càng trầm trọng nên mặc dù bà V, ông P đã hạ giá cho thuê, cắt giảm chi phí quản lý, điều hành nhưng việc kinh doanh vẫn không có hiệu quả, đặc biệt hơn do tại địa điểm kinh doanh có F1 của bệnh nhân Covid nên vì lo sợ đến sức khỏe của mình nhân viên đã xin nghỉ việc, không đủ nhân lực để điều hành hoạt động, nhân viên y tế đề nghị ngừng hoạt động kinh doanh. Bà V, ông P chủ động đề xuất với bên cho thuê nhà để tìm cách tháo gỡ khó khăn như xin miễn, giảm tiền thuê nhà và do tình hình dịch bệnh quá căng thẳng nên bà V, ông P đã đề nghị chấm dứt hợp đồng với ông T, bà V và hứa sau khi hết dịch các bên sẽ tiếp tục thỏa thuận để giao kết hợp đồng mới. Tuy nhiên, ông T, bà V không chịu mà yêu cầu phải thực hiện như hợp đồng đã ký kết giữa các bên tức là phải thanh toán tiền nhà đầy đủ và đúng hạn. Sự việc này nằm ngoài khả năng của bên thuê nhà. Bên cạnh đó, bà V, ông P nhận thấy trong trường hợp tiếp tục duy trì hoạt động kinh doanh của mình thì ngày càng lỗ thêm nhiều hơn nữa và việc phá sản là khó tránh khỏi bởi vì chi phí trả tiền thuê nhà cho ông T, bà V là từ các khoản vay của ngân hàng nên bà V, ông P đã thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà nói trên giữa các bên kể từ ngày 01.4.2020. Hiện nay, ông T, bà V khởi kiện thì bà V, ông P đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký kết ngày 26/03/2018 giữa ông T, bà V và bà V, ông P; đối với yêu cầu của ông T, bà V

buộc bà V, ông P đền bù cho ông bà số tiền thuê nhà 2 năm là 3.720.000.000 đồng chúng tôi không đồng ý vì yêu cầu này không hợp lý, hợp tình bởi vì: Việc bà V, ông P đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà để kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch được các bên ký kết trước đây là do sự kiện bất khả kháng và theo quy định của pháp luật thì bên đơn phương chấm dứt hợp đồng được miễn trừ trách nhiệm; đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà chúng tôi cũng không đồng ý vì đã có thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng gửi cho ông T, bà V đề nghị được chấm dứt hợp đồng từ ngày 01/4/2020. Do đó, chúng tôi đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà V.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ vắng mặt, có bản tự khai trình bày:* Ngày 26/3/2018 vợ tôi là Nguyễn Thị Hồng V và em vợ Nguyễn Lê Duy P có thuê của ông Đoàn Đức T bà Hứa Thị Hoàng V 01 căn nhà tại địa chỉ Lô 13 khu D1 đường Lê Mạnh Trinh, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng với mục đích để ở và kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, thời hạn thuê là 10 năm. Để đảm bảo việc các bên ký kết hợp đồng tôi có đặt cọc cho vợ chồng ông T, bà V số tiền 20.000 USD (Đôla Mỹ), số tiền này được các bên thỏa thuận là tiền sau này chấm dứt việc thuê nhà dùng vào việc sửa chữa, thanh toán các chi phí điện nước, internet,... còn lại thì bên cho thuê là ông T, bà V sẽ hoàn trả lại cho tôi. Do tình hình dịch bệnh Covid- 19 bùng phát và lan rộng trên toàn thế giới từ đầu năm 2020 làm ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh. Ngày 01.4.2020 vợ tôi và ông P đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà nói trên của ông T, bà V nhưng do các bên không thương lượng được với nhau nên vợ chồng ông T, bà V đã khởi kiện vợ tôi là bà V, ông P ra Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng để yêu cầu phạt hợp đồng. Đối với số tiền 20.000 USD tôi đã đưa cho ông T, bà V tôi không yêu cầu trả lại mà tôi đồng ý để ông T, bà V dùng số tiền này vào việc sửa chữa lại căn nhà và sửa chữa thay thế các trang thiết bị đi kèm trong quá trình thuê nhà đã xuống cấp, hư hỏng và một phần nào đó dùng để hỗ trợ cho bên cho thuê trong thời gian không cho vợ tôi thuê nữa cho đến khi cho người khác thuê. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tôi trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Theo đó, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng pháp luật từ khâu thụ lý cho đến phiên tòa xét xử. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật tố tụng. Về nội dung: Qua

nghiên cứu hồ sơ, diễn biến tại phiên tòa các đương sự đều thống nhất thỏa thuận yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng thuê đã ký kết ngày 26/3/2018 giữa ông T, bà V và bà V, ông P nên cần chấp nhận; đối với yêu cầu bồi bù 3.720.000.000đ thì thấy nguyên nhân của việc bà V, ông P chấm dứt hợp đồng thuê là do bùng phát dịch bệnh Covid-19 vì đây là một sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù bà V, ông P đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép nhưng hoạt động kinh doanh vẫn không thực hiện được và nếu có thực hiện thì cũng không đạt được mục đích kinh doanh nên cần xác định dịch bệnh Covid-19 là sự kiện bất khả kháng và đề nghị HĐXX căn cứ điều 156, khoản 2 điều 351, điều 428 BLDS không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về đền bù 02 năm tiền thuê với số tiền 3.720.000.000đ, đối với yêu cầu thanh toán 06 tháng tiền thuê nhà từ tháng 4/2020 đến tháng 9/2020 của nguyên đơn thì đề nghị HĐXX căn cứ điều 6 Hợp đồng thuê chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (trừ tiền thuê nhà tháng 4/2020 và tháng 8/2020 do thực hiện việc cách ly xã hội của cơ quan nhà nước có thẩm quyền) vì giữa các bên đã có thỏa thuận về thời gian đơn phương chấm dứt hợp đồng là 6 tháng, cần buộc bà V, ông P phải thanh toán cho ông T, bà V 04 tháng tiền thuê nhà (tháng 5, 6, 7, 9 của năm 2020) là 663.400.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Về phần thủ tục:** Đơn khởi kiện của ông Đoàn Đức T và bà Hứa Thị Hoàng V yêu cầu Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng giải quyết “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng V và ông Nguyễn Lê Duy P là đúng thủ tục và thẩm quyền được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Trần Văn Đ đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên HĐXX căn cứ điều 228 BLTTDS để giải quyết vắng mặt ông Đ.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ngày 26/3/2018 ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V ký kết hợp đồng với bà Nguyễn Thị Hồng V, ông Nguyễn Lê Duy P để cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Lô 13 Khu D1 đường Lê Mạnh Trinh, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng. Thời hạn thuê 10 năm kể từ 01/4/2018 đến hết ngày 31/3/2028. Mục đích thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là để ở và kinh doanh dịch vụ lưu trú cho khách trong nước và ngoài nước. Giá thuê: Từ ngày 01/4/2018 đến ngày 31/3/2020 là 155.000.000đ/1

tháng, Từ ngày 01/4/2020 đến ngày 31/3/2022 là 165.850.000đ/1 tháng, Từ ngày 01/4/2022 đến ngày 31/3/2024 là 176.700.000đ/1 tháng, Từ ngày 01/4/2024 đến ngày 31/3/2026 là 187.550.000đ/1 tháng, Từ ngày 01/4/2026 đến ngày 31/3/2028 là 198.400.000đ/1 tháng. Phương thức thanh toán: Bên thuê sẽ thanh toán cho bên cho thuê theo định kỳ 01 năm một lần trong vòng 10 ngày đầu tiên của kỳ thanh toán, thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của ông Đoàn Đức T. Sau khi ký hợp đồng ngày 26/3/2018 ông T, bà V đã bàn giao nhà đất cho bà V, ông P quản lý sử dụng, bà V, ông P đã thực hiện đúng các cam kết trong hợp đồng, thanh toán cho ông T, bà V tiền thuê của hai năm (từ 01/4/2018 đến ngày 31/3/2020). Trong tháng 3/2020 do tình hình dịch Covid nên bà V, ông P đã trao đổi đề nghị giảm tiền thuê và phương thức thanh toán tiền thuê, sau đó do tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp bà V, ông P đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê khi nào tình hình dịch bệnh chấm dứt thì các bên thương thảo để ký hợp đồng mới nhưng các bên không thỏa thuận được. Ngày 26/3/2020 bà V, ông P thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê từ ngày 01/4/2020. Ông T, bà V thấy việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của bà V, ông P không đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: - Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được ký kết ngày 26/3/2018 giữa ông T, bà V và bà V, ông P; buộc bà V, ông P phải đền bù cho ông T, bà V 02 năm tiền thuê nhà là 3.720.000.000đ; buộc bà V, ông P thanh toán tiền thuê nhà 06 tháng kể từ 01/4/2020 đến tháng 9/2020 là 995.100.000đ.

[2.2] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn H chỉ đồng ý với nguyên đơn về yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ký kết ngày 26/3/2018 giữa bà V, ông P với ông T, bà V; đối với yêu cầu về đền bù cho ông T, bà V 02 năm tiền thuê nhà là 3.720.000.000đ và thanh toán tiền thuê nhà cho ông T, bà V 06 tháng kể từ 01/4/2020 đến tháng 9/2020 là 995.100.000đ thì ông H không đồng ý vì ông H xác định việc ông P, bà V đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà là do dịch bệnh Covid- 19 – một sự kiện bất khả kháng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh, việc kinh doanh không thực hiện và việc vi phạm nghĩa vụ của ông P, bà V do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự về đền bù hợp đồng và thanh toán tiền thuê theo yêu cầu của nguyên đơn.

[2.3] Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ theo Điều 472 Bộ luật dân sự quy định “*Hợp đồng thuê tài sản là sự thỏa thuận các bên, theo đó bên cho thuê giao tài sản cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, bên thuê trả tiền thuê*”. Theo đó, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được ký kết

ngày 26/3/2018 giữa ông T, bà V và bà V, ông P có chứng thực của Văn phòng công chứng Bảo Nguyệt ngày 26/3/2018 trên cơ sở tự nguyện, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên được thừa nhận và bảo vệ. Các bên tham gia trong giao dịch phải thực hiện đúng các nội dung đã cam kết và phải chịu trách nhiệm về những vi phạm của mình.

[2.3.1] Tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự đều thống nhất yêu cầu Tòa án chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ký kết ngày 26/3/2018 giữa ông T, bà V và bà V, ông P được Văn phòng công chứng Bảo Nguyệt chứng thực theo số chứng thực 2816 ngày 26/03/2018 là phù hợp với quy định tại khoản 2 điều 422 BLDS nên cần chấp nhận.

[2.3.2] Đối với yêu cầu về buộc bà V, ông P phải đền bù cho ông T, bà V 02 năm tiền thuê nhà là 3.720.000.000đ. HĐXX nhận thấy: Quá trình thực hiện hợp đồng, bà V, ông P thực hiện đúng, đầy đủ các nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng. Tuy nhiên, ngày 26/3/2020 bà V, ông P đã gửi thông báo cho ông T, bà V đề nghị chấm dứt hợp đồng từ ngày 01/4/2020 do xảy ra dịch bệnh Covid-19 trên toàn thế giới, Việt Nam cũng phải chịu sự ảnh hưởng của dịch bệnh này. Căn cứ quy định tại khoản 1 điều 156 xác định: *“Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép”*. Khi Việt Nam bùng phát dịch thì Thủ tướng chính phủ đã ban hành các quyết định số 173/QĐ-TTg ngày 01.02.2020 và Quyết định số 447/QĐ-TTg ngày 01/4/2020 về việc công bố dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của virus Corona. Đồng thời, để triển khai thực hiện Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, các cơ quan ban ngành đều có văn bản chỉ đạo nhằm phòng chống sự lây lan dịch bệnh dẫn đến hoạt động kinh doanh dịch vụ lưu trú của bà V, ông P bị ngưng trệ hoàn toàn. Ông P, bà V không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng vì dịch Covid -19- xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được, mặc dù ông P, bà V đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép như hạ giá thuê nhưng việc hủy phòng xảy ra liên tục, ngoài ra do tại căn nhà cho thuê có F1 của bệnh nhân Covid nên nhân viên y tế, chính quyền địa phương đến làm việc đề nghị ngừng hoạt động kinh doanh dịch vụ lưu trú, nhân viên sợ lây bệnh nên tự ý nghỉ việc và đến thời điểm cách ly thì việc kinh doanh dịch vụ lưu trú hoàn toàn không thực hiện được, ngoài ra Bộ ngoại giao cũng có nhiều văn bản điều chỉnh về cấp thị thực và yêu cầu người nước ngoài khi vào Việt Nam phải thực hiện cách ly 14 ngày dẫn đến hoạt động kinh doanh không có hiệu quả. HĐXX xác định Dịch bệnh Covid-19 là sự kiện bất khả kháng, sự kiện này xảy ra không phải do lỗi của bất kỳ bên nào, mà hoàn toàn ngoài ý muốn và các bên không thể dự đoán trước,

cũng như không thể tránh và khắc phục được dẫn đến việc bà V, ông P đề nghị với ông T, bà V chấm dứt hợp đồng thuê. Mặc dù, trong hợp đồng thuê các bên đã thỏa thuận trong trường hợp bên thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không do lỗi của bên cho thuê thì nếu bên thuê chấm dứt hợp đồng từ năm thứ nhất (01/4/2018) đến hết năm thứ 5 (31/3/2023), bên thuê sẽ phải đền bù 02 năm tiền thuê nhà là 3.720.000.000 đồng (Ba tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng y) và các bên không thỏa thuận gì về việc vi phạm nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng và trở ngại khách quan. Xét thỏa thuận này không đúng với quy định của pháp luật vì căn cứ khoản 2 điều 351 BLDS quy định *”Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ dân sự do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự”* và khoản 1 điều 428 BLDS quy định *”Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”*. Do đó, dịch bệnh Covid- 19 là sự kiện bất khả kháng dẫn đến việc bà V, ông P vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng nhưng việc vi phạm nghĩa vụ đó là do sự kiện bất khả kháng nên không phải chịu trách nhiệm dân sự mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng. Vì vậy, yêu cầu của ông T, bà V về việc buộc bà V, ông P đền bù cho ông T, bà V 02 năm tiền thuê nhà là 3.720.000.000đ là không có cơ sở.

[2.3.3]Đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà 06 tháng kể từ 01/4/2020 đến tháng 9/2020 là 995.100.000đ. HĐXX xét thấy, theo nội dung hợp đồng các bên đã thỏa thuận trong trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải báo trước cho bên cho thuê ít nhất 6 tháng nên việc ông P, bà V chỉ thông báo bằng văn bản cho ông T, bà V ngày 26/3/2020 đề nghị được chấm dứt hợp đồng thuê từ ngày 01.4.2020 là vi phạm thỏa thuận về thời gian báo trước khi đơn phương chấm dứt hợp đồng nên vẫn phải chịu nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà như thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên, do tháng 4/2020 cả nước phải thực hiện việc cách ly xã hội theo chỉ thị số 16 của TTgCP và tháng 8/2020 Đà Nẵng phải thực hiện việc cách ly xã hội theo chỉ thị của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng nên ông P, bà V không thực hiện được hoạt động kinh doanh do sự kiện bất khả kháng nên không phải chịu trách nhiệm dân sự. Đối với 04 tháng còn lại nhà nước vẫn có những hoạt động cho việc kích cầu du lịch nên hoạt động lưu trú vẫn thực hiện nhưng ông P, bà V vẫn muốn chấm dứt thực hiện hợp đồng không thực hiện hoạt động kinh doanh nên phải chịu trách nhiệm về việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê. Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, bà V, buộc ông P, bà V phải thanh toán tiền thuê nhà của các tháng 4,5,6,7 và 9 năm

2020 cho ông T, bà V số tiền là: 663.400.000đ. Như vậy, tổng số tiền HĐXX không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là 4.051.700.000đ.

[2.4] Ngày 05/10/2020 Tòa án nhân dân quận Sơn Trà tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tại chỗ đối với tài sản cho thuê tại Lô 13 Khu D1 đường Lê Mạnh Trinh, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng. Qua xem xét có ghi nhận hiện trạng nhà đất thực tế và các tài sản mà bên cho thuê bàn giao cho bên thuê sử dụng trong quá trình thuê. Tại phiên tòa hôm nay các đương sự không có ý kiến, yêu cầu gì về vấn đề này và xác nhận đã tự thực hiện việc bàn giao nhà và các tài sản khác phục vụ mục đích kinh doanh của bên thuê nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[2.5] Đối với số tiền 20.000 USD ông Trần Văn Đ giao cho ông T, bà V nhằm giao kết hợp đồng thuê và chi phí thanh toán các khoản phát sinh khi chấm dứt hợp đồng. Ông Đức, ông T, bà V, ông H đều không có ý kiến yêu cầu gì mà tự thỏa thuận giao lại cho ông T, bà V chi phí để sửa chữa lại tài sản nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[3] Các đề nghị, nhận định của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng tại phiên tòa hôm nay phù hợp với nhận định của HĐXX nên cần chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa luật sư Nguyễn Lê V trình bày: Nội dung của vụ án cần xác định trách nhiệm của các bên khi vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê ngày 26/3/2018. Ông P, bà V lợi dụng dịch bệnh Covid- 19 để chấm dứt thực hiện hợp đồng là không đúng, đã vi phạm thỏa thuận của hai bên về đền bù do chấm dứt hợp đồng trước hạn theo điều 6 Hợp đồng thuê. Hoạt động kinh doanh dịch vụ lưu trú vẫn được thực hiện trên cả nước nên việc ông P, bà V tự ý chấm dứt hợp đồng thuê gây ảnh hưởng lớn đến quyền lợi của ông T, bà V. Hơn nữa, đối với các giao dịch thì hợp đồng là luật của các bên, các bên phải thực hiện nghiêm túc và phải chịu trách nhiệm về những vấn đề mình đã tự nguyện thỏa thuận nên ý kiến của đại diện theo ủy quyền của bị đơn là không có cơ sở. Chúng tôi xác định sự kiện bất khả kháng không phải là điều kiện để chấm dứt hợp đồng nên đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. HĐXX nhận thấy ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn là chưa phù hợp vì căn cứ khoản 2 điều 351 quy định: *"Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ dân sự do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự"*. Ông P, bà V đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê do dịch bệnh Covid 19 là sự kiện bất khả kháng nên không phải chịu trách nhiệm dân sự về đền bù thiệt hại mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V tự nguyện chịu. (Đã nộp và chi xong).

[6] Về án phí DSST: Ông Nguyễn Lê Duy P, bà Nguyễn Thị Hồng V phải chịu án phí 30.536.000đ, ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V phải chịu án phí đối với phần trị giá Tòa án không chấp nhận là 112.051.700đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 điều 156, điều 351, điều 352, điều 422, điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng V, ông Nguyễn Lê Duy P về yêu cầu chấm dứt hợp đồng và thanh toán tiền thuê nhà.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng V, ông Nguyễn Lê Duy P về nội dung đền bù vi phạm hợp đồng.

Xử:

Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V và bà Nguyễn Thị Hồng V, ông Nguyễn Lê Duy P ngày 26/3/2018 đã được Văn phòng công chứng Bảo Nguyệt, TP Đà Nẵng chứng thực theo số chứng thực 2816 ngày 26/03/2018.

Buộc bà Nguyễn Thị Hồng V, ông Nguyễn Lê Duy P phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà các tháng 5, 6, 7, 9 của năm 2020 cho ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V với số tiền là: 663.400.000đ (Sáu trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm ngàn đồng y).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V về số tiền đền bù hợp đồng của hai năm tiền thuê là 3.720.000.000 đồng (Ba tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng y) và tiền thuê nhà của tháng 4/2020 và tháng 8/2020 là 331.700.000đ (Ba trăm ba mươi một triệu bảy trăm ngàn đồng). Tổng số tiền không chấp nhận cho ông T, bà V là: 4.051.700.000đ (Bốn tỷ không trăm năm mươi một triệu bảy trăm ngàn đồng y).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Về chi phí khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V tự nguyện chịu. (Đã nộp và chi xong)

3. Án phí DSST: bà Nguyễn Thị Hồng V, ông Nguyễn Lê Duy P phải chịu là 30.536.000đ*(Ba mươi triệu năm trăm ba mươi sáu ngàn đồng y)*.

Ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V phải chịu là: 112.051.700đ*(Một trăm mười hai triệu không trăm năm mươi một ngàn bảy trăm đồng y)* nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 53.500.000đ ông T, bà V đã nộp theo biên lai thu số 0006091 ngày 29/5/2020 và số tiền tạm ứng án phí 20.926.000đ.000đ ông T, bà V đã nộp theo biên lai thu số 0006262 ngày 24/8/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng. Ông T, bà V còn phải tiếp tục nộp án phí DSST số tiền 37.625.700đ*(Ba mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi lăm ngàn bảy trăm đồng y)*.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, ngày 15/01/2021. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Tòa án niêm yết trích sao bản án.

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 quận Sơn Trà;
- Chi cục THA dân sự quận Sơn Trà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Hồ Thị Mỹ Dung

Bản án số: **72/2020/DS-ST**

Ngày 28/8/2020

V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất



NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYÊN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Ngọc Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hùng Bích

2. Ông Đỗ Trọng Ngoan

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Bé Thu - Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên tòa: Ông Lê Hoàng Nhựt - Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/2019/TLST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2019, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 232/2020/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 242/2020/QĐST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Đình H, sinh năm 1983

Hộ khẩu thường trú: khóm 2, phường ML, thành phố X, tỉnh AG (Vắng mặt)

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Trần Lê Đức Th, sinh năm 1970. Địa chỉ: khóm 2, phường ML, thành phố X, tỉnh AG đại diện theo giấy ủy quyền ngày 17/01/2019 được Văn phòng Công chứng Long Xuyên công chứng với số công chứng 88, quyền số 11 TP/CC-HĐGD. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Ngô Văn H, sinh năm 1973

Địa chỉ khóm BT2, phường BK, thành phố X, tỉnh AG. (Vắng mặt)

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Trần Tiến V, sinh năm 1972. Địa chỉ: khóm 6, phường ML, thành phố X, tỉnh AG đại diện theo giấy ủy quyền ngày 08/5/2019 được Văn phòng Công chứng Long Xuyên công chứng với số công chứng 785, quyền số 10TP/CC-HĐGD. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Bà Đinh Thị Th, sinh năm 1940 (Vắng mặt)

3.2/ Bà Vũ Thị Hồng H, sinh năm 1975 (Vắng mặt)

3.3/ Cháu Ngô Quang Kh, sinh năm 2008

Cùng cư ngụ địa chỉ khóm BT 2, phường BK, thành phố X, tỉnh AG.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Ngô Quang Kh: ông Ngô Văn H, sinh năm 1973, bà Vũ Thị Hồng H, sinh năm 1975; cùng cư ngụ: khóm BT 2, phường BK, thành phố X, tỉnh AG. (Vắng mặt)

3.4/ Ông Mai Ngọc Th, sinh năm 1982

Địa chỉ khóm DT1, phường MP, thành phố X, tỉnh AG. (Có mặt)

3.5/ Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1959

3.6/ Bà Bùi Thị N, sinh năm 1957

Cùng địa chỉ khóm DT 2, phường MP, thành phố X, tỉnh AG. (Có đơn xin vắng mặt)

3.7/ Bà Lê Thị Tuyết Tr, sinh năm 1979

Địa chỉ khóm BL 1, phường MB, thành phố X, tỉnh AG. (Vắng mặt)

*** Những người tham gia tố tụng khác:**

Người làm chứng:

1/ Ông Huỳnh Văn Tr, sinh năm 1975 (Vắng mặt)

Địa chỉ: khóm TK1, phường MH, thành phố X, tỉnh AG.

2/ Ông Huỳnh Thanh M, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

Địa chỉ: khóm AH, phường MT, thành phố X, tỉnh AG.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Phần trình bày tại phiên tòa của ông Trần Lê Đức Th là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Đình H, thể hiện nội dung:

Vào ngày 27/4/2018, ông Phạm Đình H có thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phạm Đình H và bà Lê Thị Tuyết Tr do Văn phòng Công chứng Long Xuyên lập ngày 27/4/2018, đối với tài sản nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 10764 ngày 13/4/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang về việc công nhận diện tích đất ở 89,5 m², loại đất ở đô thị và căn nhà có trên đất được xây dựng với kết cấu nền gạch men, vách gạch, khung BTCT, sàn lửng BTCT, mái tole với tổng diện tích sử dụng là 128,3m² cho bà Lê Thị Tuyết Tr. Đính kèm biên nhận giao nhận tiền. Sau khi chuyển nhượng ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 11212 do Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang cấp ngày 20/7/2018.

- Ngay sau khi ký kết theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông H và bà Lê Thị Tuyết Tr, thì ông H có làm Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Phạm Đình H và ông Ngô Văn H do Văn phòng Công chứng Long Xuyên lập ngày 27/4/2018 với thời hạn là 03 tháng kể từ ngày 27/4/2018 đến ngày 27/7/2018, cùng với cam kết của ông Ngô Văn H ngày 27/4/2018, về việc giao trả nhà, đất sau 03 tháng thuê có ký tên xác nhận của ông Ngô Văn H cùng mẹ là bà Đinh Thị Th và vợ là Vũ Thị Hồng H, với giá cho thuê nhà là 10.000.000 đồng/tháng và một khoản trả thêm 18.000.000 đồng (*Mười tám triệu đồng*) theo thỏa thuận riêng nội dung này thông qua ông Th.

- Hết thời hạn hợp đồng thuê, thông qua ông Mai Ngọc Th, ông H đã nhiều lần thông báo cho ông H thực hiện cam kết của mình với nội dung giao trả căn nhà, đất nhưng ông H không thực hiện, cố tình trì hoãn, kéo dài thời gian giao nhà, đất. Đến nay, ông H cùng gia đình vẫn tiếp tục sử dụng căn nhà không giao trả lại tài sản thuê theo thỏa thuận, mặc dù đã nhiều lần yêu cầu.

Tuy nhiên, để tạo điều kiện cho ông H có thể tiếp tục quản lý sử dụng tài sản nhà và đất thì ông H đồng ý cho ông H nhận chuyển nhượng lại tài sản với giá là 1.600.000.000 đồng (*Một tỷ sáu trăm triệu đồng*). Đối với các khoản thuế và chi phí phát sinh điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sẽ do ông H chịu trách nhiệm nộp. Ông H đồng ý tự nguyện nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ không yêu cầu ông H phải trả lại đối với chi phí này.

Tại phiên tòa, ông Th là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng Công chứng Long Xuyên lập ngày 27/4/2018 với thời hạn là 03 tháng kể từ ngày 27/4/2018 đến ngày 27/7/2018 là hết hiệu lực.

2/ Ông Ngô Văn H có nghĩa vụ giao cho ông Phạm Đình H số tiền 1.600.000.00 đồng (*Một tỷ sáu trăm triệu đồng*). Ông Phạm Đình H sẽ giao lại cho ông Ngô Văn H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 025762, sổ vào sổ cấp giấy CS11212 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 20/7/2018 cho ông Phạm Đình H.

3/ Ông Ngô Văn H được quyền quản lý, sử dụng căn nhà đất và ông H có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật. Đối với các khoản thuế sẽ do ông H chịu trách nhiệm nộp

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông H tự nguyện nộp số tiền 2.447.600 đồng (*Hai triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn sáu trăm đồng*)

- Đối với yêu cầu: Ông Ngô Văn H phải công khai xin lỗi ông H và đại diện công an phường BK tại Ủy ban nhân dân phường BK vì đã tự ý vi phạm trong hợp đồng giao dịch dân sự gây ra những phiền toái tổn hại đến tinh thần, tổn hao thời gian của mọi người, đồng thời cam kết không tái phạm hành vi trên bằng văn bản xác định rút lại một phần yêu cầu khởi kiện.

** Phân trình bày của ông Trần Tiến V là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Ngô Văn H tại phiên tòa có ý kiến trình bày, thể hiện nội dung:* Ông Ngô Văn H có một căn nhà tọa lạc tại địa khóm BT 2, phường BK, thành phố X, tỉnh AG theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00895/QSDD/Ae và giấy sở hữu nhà ở hồ sơ gốc số 07 do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp cho ông Ngô Văn H đứng tên. Trước đây, ông Ngô Văn H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn do đây là hợp đồng vay tài sản.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông H đồng ý nhận chuyển nhượng lại tài sản là nhà và đất với giá là 1.600.000.000 đồng. Ông H tiếp tục quản lý, sử dụng đối với nhà đất và ông H đồng ý tự nguyện chịu các chi phí thuế khi điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Ông Phạm Đình H sẽ giao lại cho ông Ngô Văn H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 025762, sổ vào sổ cấp giấy CS11212 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 20/7/2018, đồng ý với ý kiến ông H tự nguyện nộp chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận sự thỏa thuận giữa các bên theo nội dung thống nhất được tại tòa.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Ngọc Th trình bày ý kiến:* Trước lúc lập hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phạm Đình H với bà Lê Thị Tuyết Tr và hợp đồng thuê nhà giữa ông Phạm Đình Hưng với ông Ngô Văn H. Mọi người có thỏa thuận riêng, do nhà đất của ông H đang thế chấp cho bà Lê Thị Tuyết Tr nhưng ông H không thực hiện đúng như cam kết trả nợ nên bà Tr đã sang tên tài sản nêu trên và khi thế chấp lại cho ông H; ông H đã cam kết hợp đồng thuê lại sau 03 tháng mà không thực hiện được theo đúng như lời hứa sẽ bàn giao tài sản, việc thỏa thuận có sự đồng ý của vợ và mẹ ông H. Tại thời điểm hợp đồng thuê được ký hai bên cùng thống nhất.

Tại phiên tòa, ông Th là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn với ông V là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã có thỏa thuận được với nhau về việc cho ông H nhận chuyển nhượng lại tài sản với nhau và không còn tranh chấp nên ông không có ý kiến gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị N vắng mặt tại phiên tòa nhưng có văn bản trình bày ý kiến ngày 13/7/2020, thể hiện nội dung:* Trước đây tài sản nhà đất nêu trên ông bà đã thực hiện ký hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho ông H, việc ký hủy được thực hiện tại Văn phòng công chứng Long Xuyên. Sau khi ký hủy ông bà đã nhận đủ tiền được các bên thống nhất. Do vậy việc ký hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở giữa ông bà và ông H đã thực hiện hoàn tất mà không phải phát sinh bất kỳ các nội dung khác. Đồng thời,

ông bà không có liên quan đến việc đòi tài sản giữa ông H và ông H, hiện tại Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên đang thụ lý, xem xét, giải quyết.

Với nội dung trên ông bà đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên xem xét, giải quyết vụ án đòi tài sản nhà đất giữa ông H và ông H theo đúng quy định của pháp luật. Do xác định ông bà không có liên quan đến bất kỳ về nội dung của vụ án. Do vậy, trong quá trình tố tụng cũng như xét xử ông bà đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên cho phép ông bà xin vắng mặt phiên hòa giải, xét xử công khai tại Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Th, bà Vũ Thị Hồng H, cháu Ngô Quang Kh do cha mẹ ruột là ông Ngô Văn H, bà Vũ Thị Hồng H là người đại diện theo pháp luật, bà Lê Thị Tuyết Tr: Vắng mặt không có ý kiến trình bày.*

- Tại phiên tòa, ông Trần Lê Đức Th là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Đình H và ông Trần Tiến V là người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Văn H thống nhất nội dung thỏa thuận yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa.

- Ông Trần Lê Đức Th là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Đình H rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông Ngô Văn H phải công khai xin lỗi ông H và đại diện công an phường BK tại Ủy ban nhân dân phường BK vì đã tự ý vi phạm trong hợp đồng giao dịch dân sự gây ra những phiền toái tổn hại đến tinh thần, tổn hao thời gian của mọi người, đồng thời cam kết không tái phạm hành vi trên bằng văn bản.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Th, bà Vũ Thị Hồng H, cháu Ngô Quang Kh do cha mẹ ruột là ông Ngô Văn H, bà Vũ Thị Hồng H là người đại diện theo pháp luật, bà Lê Thị Tuyết Tr đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị N có yêu cầu xin vắng mặt không tham dự phiên tòa.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đảm bảo theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án căn cứ các Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 244, khoản 2 Điều 246 của Bộ luật tố tụng dân sự:

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Ông H trả cho ông H số tiền 1.600.000.000 đồng, ông H giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 025762, sổ vào sổ cấp giấy CS11212 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 20/7/2018 cho ông H để đến cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý và ông H có quyền sử dụng nhà, đất trên. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/4/2018 hết hiệu lực.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông H về việc buộc ông H phải công khai xin lỗi ông H và đại diện công an phường BK tại Ủy ban nhân dân phường BK.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn ông Phạm Đình H ủy quyền lại cho ông Trần Lê Đức Th đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 17/01/2019 được Văn phòng Công chứng Long Xuyên công chứng với số công chứng 88, quyển số 11 TP/CC-HĐGD; Bị đơn ông Ngô Văn H ủy quyền cho ông Trần Tiên V theo giấy ủy quyền ngày 08/5/2019 được Văn phòng Công chứng Long Xuyên công chứng với số công chứng 785, quyển số 10TP/CC-HĐGD thủ tục ủy quyền hợp lệ phù hợp theo quy định của pháp luật nên được Tòa án chấp nhận.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị N có yêu cầu xin vắng mặt không tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của ông N, bà Năm là phù hợp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận và tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Th, bà Vũ Thị Hồng H, cháu Ngô Quang Kh do cha mẹ ruột là ông Ngô Văn H, bà Vũ Thị Hồng H là người đại diện theo pháp luật, bà Lê Thị Tuyết Tr mặc dù được tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật nhưng vẫn không tham dự phiên tòa nên vụ án được tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4] Tại phiên tòa, ông Th là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phạm Đình H rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Ngô Văn H phải công khai xin lỗi ông H và đại diện công an phường BK tại Ủy ban nhân dân phường BK vì đã tự ý vi phạm trong hợp đồng giao dịch dân sự gây ra những phiền toái tổn hại đến tinh thần, tốn hao thời gian của mọi người, đồng thời cam kết không tái phạm hành vi trên bằng văn bản. Việc tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là phù hợp theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đình H.

[2] Về thẩm quyền:

[2.1] Ông Phạm Đình H khởi kiện yêu cầu ông Ngô Văn H cùng mẹ là bà Đinh Thị Th và vợ là bà Vũ Thị Hồng H giao trả tài sản là nhà, đất thuộc sở hữu hợp pháp của ông Phạm Đình H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Giấy chứng nhận số CS

11212 do Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang cấp ngày 20/7/2018 thuộc thửa đất số 152, tờ bản đồ số 33, diện tích đất số 89,5 m², loại đất ở đô thị và căn nhà cấp 2.2 có trên đất với tổng diện tích sử dụng là 128,3 m². Yêu cầu ông Ngô Văn H phải thanh toán cho ông H khoản tiền thuê nhà, đất như đã thỏa thuận 10 triệu đồng/tháng tính từ ngày 27/4/2018 đến ngày gia đình ông H di dời trả lại nhà, đất nêu ở trên, tạm tính là 260.000.000 đồng (*Hai trăm sáu mươi triệu đồng*).

[2.2] Hội đồng xét xử xác định đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đình H đây là tranh chấp về giao dịch dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự và quan hệ tranh chấp được xác định để giải quyết đối với vụ án là hợp đồng thuê tài sản (nhà và đất) theo Điều 472 của Bộ luật Dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

[3] *Về nội dung vụ án:*

[3.1] Tại phiên tòa, ông Trần Lê Đức Th là người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông Phạm Đình H và ông Trần Tiến V là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Ngô Văn H thống nhất được với nhau và yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn với bị đơn các nội dung:

+ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng Công chứng Long Xuyên lập ngày 27/4/2018 (với thời hạn là 03 tháng kể từ ngày 27/4/2018 đến ngày 27/7/2018) là hết hiệu lực.

+ Ông Ngô Văn H có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Đình H số tiền 1.600.000.00 đồng (*Một tỷ sáu trăm triệu đồng*). Ông H giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 025762, sổ vào sổ cấp giấy CS11212 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 20/7/2018 cho ông H để đến cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý và ông H có quyền tiếp tục quản lý sử dụng nhà, đất trên.

+ Đối với các khoản thuế sẽ do ông H chịu trách nhiệm nộp, về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông H tự nguyện nộp số tiền 2.447.600 đồng (*Hai triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn sáu trăm đồng*).

[3.2] Hội đồng xét xử nhận thấy, giữa nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận thống nhất được toàn bộ nội dung của vụ án, sự thỏa thuận giữa các đương sự tại phiên tòa là sự tự nguyện không trái quy định của pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 246 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[3.3] Đối với diện tích 4,6 m² tại các điểm 21, 18, 6, 8 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên lập ngày 18/6/2019 là một phần căn nhà phụ nằm ngoài phạm vi ranh giới của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 025762, sổ vào sổ cấp giấy CS11212 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 20/7/2018 cho ông Phạm Đình H. Giữa các đương sự đã thống nhất thỏa thuận được nhà đất vẫn do ông H tiếp

tục quản lý, sử dụng, các đương sự không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết đối với diện tích đất này.

[4] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Tại phiên tòa, ông Th là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H đồng ý tự nguyện nộp đối với chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 2.447.600 đồng (*Hai triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn sáu trăm đồng*) không yêu cầu bị đơn hoàn lại. Việc tự nguyện của nguyên đơn không trái với quy định nên được chấp nhận và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng ông H đã nộp theo Biên bản giao nhận tiền tạm ứng chi phí, xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/4/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên và Hóa đơn giá trị gia tăng số 0006831 ngày 18/6/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang. Ông H đã nộp đủ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

[5.1] Yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đình H được chấp nhận nên ông H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 7.300.000 đồng (*Bảy triệu ba trăm nghìn đồng*) mà ông H đã nộp theo biên lai thu số 0002728 ngày 27/02/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên theo quy định tại khoản 1 điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự và khoản 8 Điều 26 của 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

[5.2] Ông Ngô Văn H phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*) theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự và khoản 8 Điều 26 của 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

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

+ Điều 166, Điều 189, Điều 190, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 481, Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015;

+ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 90, Điều 143, khoản 1 Điều 146, khoản 1 Điều 147, Điều 150, Điều 186, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 232, khoản 2 Điều 244, khoản 2 Điều 246, Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 của Bộ Luật tố tụng dân sự.

+ Điều 119, Điều 120, Điều 121, Điều 122, Điều 129, Điều 131 Luật nhà ở

+ Khoản 8 Điều 26 của 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.

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Trần Lê Đức Th là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Đình H với ông Trần Tiến V là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Ngô Văn H thỏa thuận tại phiên tòa:

1.1. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng Công chứng Long Xuyên lập ngày 27/4/2018 với thời hạn là 03 tháng (kể từ ngày 27/4/2018 đến ngày 27/7/2018) là hết hiệu lực.

1.2. Ông Ngô Văn H có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Đình H số tiền 1.600.000.00 đồng (*Một tỷ sáu trăm triệu đồng*).

- Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền.

1.3. Ông Phạm Đình H có nghĩa vụ giao cho ông Ngô Văn H 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 025762, số vào sổ cấp giấy CS11212 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 20/7/2018 cho ông Phạm Đình H.

1.4. Ông Ngô Văn H được quyền quản lý, sử dụng căn nhà chính với diện tích sử dụng bằng 70,0m², cấu trúc nền gạch men, vách gạch, khung BTCT, sàn lửng BTCT, mái tole được giới hạn bởi các điểm 11,15,19,12. Phần trước nhà chính có mái che có diện tích bằng 19,2 m², được xây dựng với cấu trúc; nền gạch khía, vách gạch, khung gạch + khung sắt tiền chế + mái tole được giới hạn bởi các điểm các điểm 12,19,6,8 trên phần diện tích đất 89,5m² được giới hạn bởi các điểm 16,17,18,20 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên lập ngày 18/6/2019.

1.5. Ông H có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 025762, số vào sổ cấp giấy CS11212 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 20/7/2018 cho ông Phạm Đình H, thuộc tờ bản đồ địa chính số 33, thửa đất số 152, diện tích nhà và đất tọa lạc tại khóm BT2, phường BK, thành phố X đối với những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật. Đối với các khoản tiền thuế và chi phí phát sinh điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sẽ do ông H chịu trách nhiệm nộp.

Thời gian, phương thức thanh toán tiền và giao nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thực hiện tại Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đình H đối với yêu cầu ông Ngô Văn H phải công khai xin lỗi ông H và đại diện công an phường BK tại Ủy ban nhân dân phường BK.

3. Về chi phí do đặc, xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Phạm Đình H tự nguyện nộp đối với chi phí do đặc, xem xét, thẩm định tại chỗ không yêu cầu ông Ngô Văn H phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 2.447.600 đồng (*Hai*

triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn sáu trăm đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho ông H. Ông Phạm Đình H đã nộp đủ chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Nguyên đơn ông Phạm Đình H được nhận lại tiền tạm ứng án phí 7.300.000 đồng (*Bảy triệu ba trăm nghìn đồng*) mà ông H đã nộp theo biên lai thu số 0002728 ngày 27/02/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

4.2. Ông Ngô Văn H phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*) tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Long Xuyên.

5. Về quyền kháng cáo: Ông Phạm Đình H, ông Ngô Văn H, ông Mai Ngọc Th được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng, ông Nguyễn Văn N, bà Đinh Thị Th, bà Vũ Thị Hồng H, cháu Ngô Quang Kh do cha mẹ ruột là ông Ngô Văn H, bà Vũ Thị Hồng H là người đại diện theo pháp luật, bà Lê Thị Tuyết Tr, ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị N được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương nơi cư ngụ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a và 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./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Các đương sự “ Để thi hành”;
- VKSND.TPLX;
- TAND.An Giang;
- Lưu: hồ sơ; VP.

Trịnh Ngọc Thúy

Bản án số: 80/2018/DSST
Ngày: 30/8/2018
V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất



NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thu Vân.
2. Bà Nguyễn Thụy Vân Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng là Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Tuấn- Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 101/2018/TLST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 101/2018/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trương Quang H, sinh năm 1954 và bà Tô Thị V, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: Số 14/4, khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Hoàng P, sinh năm 1983; thường trú: Số 93/5A9 khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn theo văn bản ủy quyền ngày 28/3/2018 (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 122 đường số 5, khu phố N 1, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt không có lý do).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Sản xuất TM thiết bị điện năng lượng E; trụ sở chính: Thửa đất số 1294 tờ bản đồ số 16, đường ĐH 402, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Minh T, sinh năm 1978; chức danh: Giám đốc là người đại diện theo pháp luật. (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 11/5/2018).

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/3/2018, đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 11/5/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trương Hoàng P trình bày:

Ông Trương Quang H và bà Tô Thị V là chủ sử dụng đất diện tích 117,8m² tọa lạc khu phố B 3, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương, trên đất có căn nhà diện tích 96,48m². Phần đất này ông H và bà V đã được UBND huyện D (nay là UBND thị xã D) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BN 894959 (số vào sổ CH 02297) ngày 08/8/2013.

Ngày 23/12/2013, ông H và bà V lập hợp đồng cho ông Nguyễn Đình T thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất nêu trên. Hai bên đã lập Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại Văn phòng công chứng B, theo hợp đồng công chứng số 7616, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD. Theo nội dung hợp đồng, nguyên đơn cho bị đơn thuê đất và tài sản gắn liền đất với thời hạn thuê là 10 năm (từ ngày 23/12/2013 đến ngày 23/12/2023), mục đích thuê làm trụ sở doanh nghiệp, giá cho thuê 2.000.000 đồng/tháng, thanh toán tiền thuê vào ngày 05 hàng tháng. Đến tháng 03/2014 ông Nguyễn Đình T ngưng không thanh toán tiền thuê nhà. Sau đó đến cuối tháng 5/2014 thì ông T di dời toàn bộ đồ đạc của doanh nghiệp đi đâu không rõ mà không thỏa thuận gì về việc thanh lý hợp đồng thuê nhà trước thời hạn với ông H và bà V. Nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ ông T yêu cầu thanh lý hợp đồng thuê trước thời hạn nhưng ông T không thực hiện. Đến ngày 23/11/2017, nguyên đơn đã ký hợp đồng bằng giấy tay cho công ty E thuê để làm trụ sở để giao dịch. Thời hạn thuê là 10 năm từ ngày 15/12/2017 đến ngày 15/12/2027, giá thuê 18.000.000 đồng/tháng.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa ông Trương Quang H, bà Tô Thị V và ông Nguyễn Đình T.

2/ Yêu cầu ông Nguyễn Đình T phải thanh toán tiền thuê đất và tài sản gắn liền đất còn nợ từ tháng 3/2014 đến tháng 5/2014 là 6.000.000 đồng.

3/ Yêu cầu ông Nguyễn Đình T bồi thường thiệt hại tiền thuê nhà bị mất do ông T không thanh lý hợp đồng và có hành vi trốn tránh việc thanh lý hợp đồng, hành vi này làm nguyên đơn không thể ký kết hợp đồng cho người khác thuê từ tháng 6/2014 đến tháng 10/2017 là 104.000.000 đồng (tương đương 52 tháng tiền thuê).

Tổng cộng số tiền yêu cầu là 110.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 11/5/2018, bà Nguyễn Minh T là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Thiết bị điện năng lượng E (sau đây gọi tắt là Công ty E) trình bày: Vào ngày 23/11/2017, công ty E ký hợp đồng bằng giấy tay với nguyên đơn để thuê căn nhà tại khu phố B 3, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương làm trụ sở giao dịch. Thời hạn thuê là 10 năm từ ngày 15/12/2017 đến ngày 15/12/2027, giá thuê 18.000.000 đồng/tháng. Việc hai bên chưa ra ký hợp đồng công chứng được là vì nguyên đơn và bị đơn chưa thỏa thuận hủy hợp đồng thuê nhà trước đó. Từ khi thuê nhà đến nay, Công ty E không đầu tư bất kỳ hạng mục nào trong căn nhà thuê. Công ty E không tranh chấp gì trong vụ án này và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành và

tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn không chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: nguyên đơn khởi kiện là phù hợp pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Ông Trương Quang H và bà Tô Thị V khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất với ông Nguyễn Đình T nên đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương được quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a và c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty E có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, bị đơn là ông Nguyễn Đình T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa vào ngày 10/8/2018 và ngày 30/8/2018 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt ông Nguyễn Đình T và Công ty E.

[3] Về nội dung vụ án: Ông Trương Quang H là chủ sử dụng đất diện tích 117,8m² tọa lạc khu phố B 3, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương, trên đất có căn nhà ở riêng lẻ loại 3 tầng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BN 894959 (số vào sổ CH 02297) do UBND huyện D (nay là UBND thị xã D) cấp ngày 08/8/2013.

Ngày 23/12/2013 ông H và bà V lập hợp đồng cho ông Nguyễn Đình T thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất nêu trên. Hai bên đã lập Hợp đồng tại Văn phòng công chứng B, theo công chứng số 7616, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD. Theo nội dung hợp đồng, thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 23/12/2013, mục đích thuê làm trụ sở Công ty TNHH TM – Dịch vụ Bảo vệ an ninh P, giá cho thuê 2.000.000 đồng/tháng, thanh toán tiền thuê vào ngày 05 hàng tháng. Theo trình bày của nguyên đơn từ tháng 03/2014 đến nay ông Nguyễn Đình T ngưng không thanh toán tiền thuê nhà và từ tháng 5/2014 ông T đã chuyển hết tài sản của doanh nghiệp đi đâu không rõ. Từ ngày 23/11/2017 đến nay nguyên đơn đã ký hợp đồng cho công ty E thuê để làm trụ sở giao dịch.

[4] Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông Nguyễn Đình T vắng mặt và không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên căn cứ vào lời thừa nhận của đại diện nguyên đơn có cơ sở xác định từ tháng 3/2014 đến tháng 10/2017, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất và tài sản gắn liền đất được hai bên thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 6 của hợp đồng. Hiện nay bị đơn đã chuyển toàn bộ tài sản của mình ra khỏi tài sản thuê nhưng không thanh toán tiền thuê và cũng chưa thanh lý hợp đồng thuê với nguyên đơn. Xem xét giá trị pháp lý của hợp đồng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất ngày 23/12/2013 giữa nguyên đơn và bị đơn thấy rằng: hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất đã được công chứng theo quy định của pháp luật nhưng nguyên đơn chưa thực hiện đăng ký kê khai việc cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 692, Điều 705 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 46 và khoản 2 Điều 107 Luật đất đai 2003 (sửa đổi bổ sung năm 2009) nên chưa phát sinh hiệu lực. Tuy nhiên thực tế nguyên

đơn đã giao tài sản và bị đơn đã nhận đất và tài sản gắn liền đất để kinh doanh nên phải thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất là phù hợp quy định tại Điều 709 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên chấp nhận. Số tiền thuê chưa thanh toán từ tháng 3/2014 đến tháng 5/2014 bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 2.000.000 đồng x 3 tháng = 6.000.000 đồng.

Về yêu cầu bồi thường số tiền 104.000.000 đồng tương đương 52 tháng tiền thuê bị mất từ tháng 6/2014 đến tháng 10/2017 thấy rằng: như đã phân tích nêu trên thực tế nguyên đơn đã giao và bị đơn đã nhận tài sản, trong thời gian từ tháng 6/2014 đến tháng 10/2017, khi hợp đồng thuê vẫn còn thời hạn, bị đơn tự ý trả tài sản thuê mà không thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê và không thanh toán tiền thuê đất cho nguyên đơn, hành vi này làm nguyên đơn không thể ký kết hợp đồng cho người khác thuê tài sản của mình theo quy định của pháp luật nên đã gây thiệt hại cho nguyên đơn. Do đó bị đơn phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là phù hợp quy định của pháp luật, số tiền thiệt hại bị đơn phải bồi thường được xác định tương đương số tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất mà bị đơn không thanh toán cho nguyên đơn trong thời gian từ tháng 6/2014 đến tháng 10/2017 tương đương số tiền 104.000.000 đồng.

Ngày 11/5/2018, đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn bồi thường tiền cho thuê đất từ tháng 11/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là 20.000.000 đồng (tương đương 10 tháng tiền thuê) nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu trên.

Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa ông Trương Quang H và bà Tô Thị V các đương sự không tranh chấp trong vụ án này nên không xem xét giải quyết.

[5] Lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn phải chịu, bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 227, 228, 238, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 692, Điều 703 đến Điều 713 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Khoản 2 Điều 46, Khoản 2 Điều 107 Luật đất đai 2003 (sửa đổi bổ sung năm 2009);

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Trương Quang H và bà Tô Thị V về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất với ông Nguyễn Đình T.

Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất ngày 23/12/2013 giữa ông Trương Quang H, bà Tô Thị V và ông Nguyễn Đình T được Văn

phòng công chứng B, công chứng ngày 23/12/2013 theo công chứng số 7616, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc ông Nguyễn Đình T thanh toán tiền thuê đất còn nợ từ tháng 3/2014 đến tháng 5/2014 là 6.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 104.000.000 đồng từ việc trốn tránh không thanh lý hợp đồng thuê từ tháng 6/2014 đến tháng 10/2017 cho ông Trương Quang H và bà Tô Thị V. Tổng cộng số tiền phải thanh toán cho ông Trương Quang H và bà Tô Thị V là 110.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Trương Quang H và bà Tô Thị V về việc buộc ông Nguyễn Đình T phải bồi thường tiền cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất từ tháng 11/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là 20.000.000 đồng

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Đình T phải chịu 1.000.000 đồng. Ông Trương Quang H và bà Tô Thị V đã tạm ứng số tiền 1.000.000 đồng nên ông Nguyễn Đình T phải nộp 1.000.000 đồng để hoàn trả cho ông Trương Quang H và bà Tô Thị V.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Đình T phải chịu 5.500.000 đồng. Hoàn trả cho ông Trương Quang H và bà Tô Thị V số tiền 3.350.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0019202, ngày 9/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh Bình Dương.

5. Án xử công khai, tuyên án có mặt ông Trương Hoàng P, vắng mặt ông Nguyễn Đình T và Công ty TNHH Sản xuất TM thiết bị điện năng lượng E.

6. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án 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 TX Dĩ An;
- Thi hành án TX Dĩ An;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- Đương sự;
- Lưu VT, HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Mỹ Hạnh

Bản án số: 166/2018/DS-PT

Ngày: 20-4-2018

V/v tranh chấp: “Hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”



NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Đạt.

Các thẩm phán:

Ông Huỳnh Hiếu.

Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16 và ngày 20 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2018/TLPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2018 về tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2018/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 113/2018/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Nguyễn Văn N, sinh năm 1974 (có mặt).

2/ Lý Thị H, sinh năm 1975 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn:

1/ Nguyễn Trung V, sinh năm 1950 (có mặt)

2/ Trần Thị T, sinh năm 1954 (có mặt)

2/ Nguyễn Trung S, sinh năm 1986 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Văn N, sinh năm 1974.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, Nguyên đơn – ông Nguyễn Văn N, bà Lý Thị H trình bày: Ông, bà có thuê của gia đình ông Nguyễn Trung V, bà Trần Thị T, anh Nguyễn Trung S một phần đất có chiều ngang khoảng 9m, chiều dài khoảng 15m và căn nhà trên đất tại ấp 4, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Việc cho thuê có lập thành văn bản đánh máy nhưng không có công chứng, chứng thực. Mục đích thuê để buôn bán quán nước. Thời hạn thuê 05 năm tính từ ngày 27/02/2016 (âm lịch), giá thuê 14.000.000 đồng/năm, sáu tháng đầu trả 7.000.000 đồng, sáu tháng tiếp theo trả 7.000.000 đồng. Sau khi thuê được 6 tháng thì gia đình bà T yêu cầu tăng giá thuê mỗi tháng 1.200.000 đồng, ông bà cũng đồng ý với giá thuê 1.200.000/tháng và đóng đầy đủ đến tháng 02 năm 2017 (âm lịch). Sau khi thuê một năm, bà T tiếp tục yêu cầu tăng giá thuê mỗi tháng 2.000.000 đồng, ông bà không đồng ý nên hai bên phát sinh tranh chấp và được ban quản lý ấp 4, xã T hòa giải, kết quả không thành. Tháng 5 năm 2017 vụ việc được Ủy ban nhân dân xã T hòa giải, tại phiên hòa giải có mặt ông N và bà T. Kết quả hòa giải các bên thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê, ông N tiếp tục đóng 2 tháng tiền thuê (tháng 3 tháng 4 năm 2017 âm lịch) là 2.400.000 đồng, ban hòa giải có động viên ông di dời trả mặt bằng thuê trong thời hạn 01 tháng, phía bà T thống nhất không tính tiền thuê trong thời gian 01 tháng di dời nhưng ông không đồng ý, ông yêu cầu thời gian di dời là 03 tháng. Đến ngày 12/6/2017, ông đến Ủy ban nhân dân xã Tân L giao số tiền 2.400.000 đồng theo thỏa thuận tại Biên bản ngày 25/5/2017 của Ủy ban nhân dân xã Tân L, riêng tiền điện, nước ông chưa trả vì chưa nhận được hóa đơn tiền điện nước. Quá trình thuê ông bà đã đóng tiền thuê và tiền điện, nước đến tháng 4 năm 2017 âm lịch. Đến ngày 09/9/2017 ông bà đã di dời đồ đạc trả lại nhà, đất cho bên cho thuê. Việc bên cho thuê ông V, bà T, anh S chấm dứt hợp đồng trước hạn nên đã gây thiệt hại cho ông bà. Nay ông bà yêu cầu ông V, bà T, anh S liên đới bồi thường thiệt hại cho ông bà, cụ thể: Bồi thường thiệt hại do không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng trong thời gian 04 năm tính từ tháng 02/2017 (âm lịch) đến tháng 02/2021 (âm lịch), mỗi năm là 14.000.000 đồng x 04 năm = 56.000.000 đồng, vì bên cho thuê vi phạm hợp đồng nên ông bà yêu cầu bồi thường gấp đôi là 112.000.000 đồng (56.000.000 đồng x 2); bồi thường 02 tháng tiền thuê nhà, đất (tháng 3, tháng 4 năm 2017 âm lịch) 2.400.000 đồng, bồi thường gấp đôi là 4.800.000 đồng (2.400.000 đồng x 2) và bồi thường thiệt hại do ông bà không thể buôn bán được mỗi ngày 1.200.000 đồng, tính từ ngày 27/02/2017 (âm lịch) đến ngày xét xử sơ thẩm. Yêu cầu bồi thường một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông N, bà H xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Nguyễn Trung V, bà Trần Thị T, anh Nguyễn Trung S liên đới bồi thường số tiền di dời 10.000.000 đồng.

* Bị đơn bà Trần Thị T trình bày: Bà thừa nhận gia đình bà gồm bà, ông Nguyễn Trung V và anh Nguyễn Trung S có cho ông Nguyễn Văn N, bà Lý Thị H thuê một diện tích đất ngang khoảng 8m, dài khoảng 12m và căn nhà trên đất tại ấp 4, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Tuy nhiên, việc thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất chỉ thỏa thuận miệng, không có lập hợp đồng bằng văn bản. Mục đích cho thuê để bán quán nước. Thời hạn thuê một năm tính từ ngày 27/02/2017 (âm lịch), giá thuê 14.000.000 đồng/năm, thỏa thuận trả tiền thuê 02 lần trong năm, thời điểm thuê trả 7.000.000 đồng, ngày đầu của 6 tháng tiếp theo trả 7.000.000 đồng. Ông N, bà H không trả tiền thuê đúng theo thỏa thuận, 06 tháng đầu trả tiền 04 lần mới đủ 7.000.000 đồng. Sau khi thuê 6 tháng hai bên có thỏa thuận lại giá thuê là 1.200.000 đồng/tháng vì ông N, bà H sử dụng diện tích mặt bằng lớn hơn theo thỏa thuận cho thuê. Ông N chỉ đóng tiền thuê đến tháng 02/2017 (âm lịch), bà đã nhiều lần yêu cầu ông N, bà H di dời trả lại tài sản, nhưng ông N, bà H không di dời nên hai bên tranh chấp và được ban quản lý ấp 4, xã T hòa giải nhưng không thành. Tháng 5/2017, Ủy ban nhân dân xã T tiến hành hòa giải sự việc tranh chấp giữa bà với ông N, kết quả hòa giải hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng, ông N, bà H phải di dời trả lại nhà, đất cho bà trong thời hạn 01 tháng tính từ ngày hòa giải và phải trả cho bà hai tháng tiền thuê là 2.400.000 đồng (tiền thuê của tháng 3, tháng 4 năm 2017 âm lịch) và 200.000 đồng tiền điện nước, bà đồng ý không tính tiền thuê trong thời gian 01 tháng di dời. Tuy nhiên, ông N chỉ trả tiền thuê là 2.400.000 đồng, còn 200.000 đồng tiền điện nước không trả và ông N, bà H cũng không di dời như thỏa thuận mà đến tháng 9/2017 (dương lịch) mới di dời trả lại nhà, đất cho bà. Nay ông N, bà H yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản do việc chấm dứt hợp đồng thuê, bà không đồng ý vì quá trình thuê ông N, bà H không thực hiện đúng thỏa thuận, không đóng tiền thuê đúng hạn, không sử dụng mặt bằng đúng mục đích, không đăng ký tạm trú tại địa phương.

Ngoài ra, bà có yêu cầu phản tố như sau:

Quá trình thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ông N, bà H chỉ đóng tiền thuê, tiền điện nước đến tháng 4/2017 (âm lịch), ông N, bà H tiếp tục sử dụng tài sản thuê đến tháng 7/2017 (âm lịch) mới dọn đi nên bà yêu cầu ông N, bà H phải trả tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất từ tháng 5/2017 (âm lịch) đến tháng 7/2017 (âm lịch) là 04 tháng (do tháng 6/2017 âm lịch có nhuận 02 tháng) với số tiền là 4.800.000 đồng (1.200.000 đồng x 4 tháng). Ngoài ra, ông N, bà H còn tự ý tháo dỡ vách nhà thuê, 02 tấm vách có giá trị 2.000.000 đồng (mỗi tấm có giá trị 1.000.000 đồng). Bà yêu cầu ông N, bà H bồi thường giá trị 02 tấm vách là 2.000.000 đồng, tổng cộng là 7.692.000 đồng, yêu cầu thực hiện trả tiền, bồi thường thiệt hại một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

* Bị đơn ông Nguyễn Trung V trình bày: Ông là chồng bà Trần Thị T, ông thống nhất với ý kiến của bà T. Ông thừa nhận có việc thỏa thuận cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với ông N, bà H. Ông có thỏa thuận với

ông N, bà H về thời hạn cho thuê là 05 năm, có viết giấy cho thuê nhưng chỉ là bản thảo, không phải là bản đánh máy như hợp đồng ông N cung cấp, bản thảo hợp đồng thuê chỉ có một mình ông ký tên, không có chữ ký của vợ ông là bà T và con ông là anh Nguyễn Trung S. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông N, bà H ông không đồng ý.

* Bị đơn anh Nguyễn Trung S trình bày: Anh là con ruột ông Nguyễn Trung V và bà Trần Thị T. Anh thống nhất với ý kiến của ông V, bà T.

* Ý kiến của ông N, bà H đối với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị T: Ông, bà thừa nhận ông, bà đóng tiền thuê nhà, đất và tiền điện, nước đến tháng 4 năm 2017 (âm lịch) nhưng ông, bà không đồng ý đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà, đất của bà T vì ông, bà không kinh doanh buôn bán được, đối với tiền điện, nước ông bà cũng không đồng ý trả vì ông bà không nhận được hóa đơn tiền điện, nước. Đối với yêu cầu bồi thường giá trị 02 tấm vách, ông bà thừa nhận có dỡ vách nhưng có sự thỏa thuận với ông V nên bà Tôt yêu cầu bồi thường giá trị 02 tấm vách ông bà không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nhưng thay đổi về số tiền yêu cầu bồi thường, cụ thể là: bồi thường thiệt hại do không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng trong thời hạn 04 năm tính từ tháng 02/2017 (âm lịch) đến tháng 02/2021 (âm lịch), mỗi năm là 14.000.000 đồng x 04 năm = 56.000.000 đồng; Bồi thường 02 tháng tiền thuê nhà, đất (tháng 3, tháng 4 năm 2017 âm lịch) 2.400.000 đồng và bồi thường thiệt hại do ông bà không thể buôn bán được mỗi ngày 1.200.000 đồng, tính từ ngày 27/02/2017 (âm lịch) đến ngày 19/7/2017 (âm lịch) là 142 ngày x 1.200.000 đồng = 170.400.000 đồng. Tổng cộng ông bà yêu cầu ông Nguyễn Trung V, bà Trần Thị T, anh Nguyễn Trung S liên đới bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền tổng cộng là 228.800.000 đồng, yêu cầu trả một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông N xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông V, bà T, anh S liên đới bồi thường số tiền di dời 10.000.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của bà T, ông đồng ý với yêu cầu trả số tiền điện, nước 800.000 đồng, các yêu cầu còn lại ông không đồng ý.

Bị đơn ông Nguyễn Trung V, bà Trần Thị T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N, bà H. Bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện phản tố nhưng thay đổi về số tiền yêu cầu, cụ thể như sau: Bà yêu cầu ông N, bà H trả số tiền thuê nhà, đất 4.800.000 đồng (1.200.000 đồng x 4 tháng), yêu cầu trả tiền điện, nước 800.000 đồng (200.000 đồng/tháng x 4 tháng) và bồi thường giá trị 02 tấm vách 800.000 đồng (mỗi tấm giá trị 400.000 đồng); tổng cộng là 6.400.000 đồng, yêu cầu thực hiện trả tiền, bồi thường thiệt hại một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bản án số 06/2018/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang. Quyết định: Căn cứ vào: Điều 385, Điều 419,

Điều 422, Điều 472, Điều 473, Điều 481 và Khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự; Điều 5, Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 của Bộ Luật tố tụng dân sự; Khoản 3, Khoản 5 Điều 26 của 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.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu khởi kiện của nguyên ông Nguyễn Văn N, bà Lý Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Trung V, bà Trần Thị T, anh Nguyễn Trung S liên đới bồi thường thiệt hại về tài sản do việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với số tiền là 228.800.000 đồng;

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Lý Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Trung V, và Trần Thị T, anh Nguyễn Trung S bồi thường tiền di dời 10.000.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà Trần Thị T.

Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Lý Thị H trả cho bà Trần Thị T số tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 4.800.000 đồng, tiền điện, nước 800.000 đồng, tổng cộng là 5.600.000 đồng. Thực hiện trả tiền một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/01/2018 ông Nguyễn Văn N có đơn kháng cáo, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc bà Trần Thị T, ông Nguyễn Trung V, anh Nguyễn Trung S liên đới bồi thường 04 năm (48 tháng, kể từ tháng 02/2017) vì chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, yêu cầu bồi thường bằng với giá thuê là 14.000.000 đồng/ năm x 4 năm = 56.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường phần lợi nhuận trong quá trình thuê nếu ông kinh doanh đủ 5 năm như hợp đồng đã ký.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện rút bớt một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường tiền thuê mặt bằng do chấm dứt hợp đồng là 14.000.000đồng/năm x 4 năm = 56.000.000 đồng và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, không đồng ý việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm; Về nội dung: Việc cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa nguyên đơn và bị

đơn thực tế có xảy ra. Hai bên đương sự không thống nhất về hình thức của hợp đồng thuê. Tại tòa sơ thẩm thì các đương sự chỉ tranh chấp với nhau về việc hậu quả của chấm dứt hợp đồng. Ông N, bà H cũng không có chứng cứ gì chứng minh thiệt hại thực tế xảy ra. Tại buổi hòa giải ngày 25/5/2017 của Ủy ban nhân dân xã T thì hai bên cũng đã thỏa thuận thống nhất chấm dứt hợp đồng. Hết hạn đi dời mà ông N không đi dời đồ đạc giao trả nhà, đất nên phải tiếp tục trả tiền thuê tài sản và tiền điện nước. Án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, người kháng cáo không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại với số tiền 56.000.000đồng. Bị đơn không đồng ý việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo qui định tại Điều 299 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn cùng trình bày thống nhất là vào ngày 27/02/2016 âm lịch nguyên đơn có thuê của bị đơn một phần đất gắn liền với căn nhà tọa lạc tại ấp 4, xã T, Huyện T, tỉnh tiền Giang để làm nơi mua bán. Giá thuê thỏa thuận 14.000.000đồng/01 năm, sau đó thỏa thuận giá thuê là 1.200.000đồng/tháng, tiền điện nước thì trả theo số lượng thực tế sử dụng, thời gian thuê thì các bên trình bày không thống nhất. Nguyên đơn thì cho rằng thỏa thuận thuê trong thời gian 05 năm, còn bị đơn thì cho rằng chỉ cho thuê trong thời hạn 01 năm. Đến cuối tháng 02 năm 2017 âm lịch thì bị đơn đòi nguyên đơn phải giao trả nhà đất, nguyên đơn không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Xét nội dung khởi kiện và nội dung kháng cáo của anh Nguyễn Văn N (Nguyên đơn), Hội đồng xét xử thấy rằng, giữa nguyên đơn và bị đơn có phát sinh quan hệ cho thuê tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với giá thuê 1.200.000đồng/01tháng là thực tế có xảy ra. Quá trình thực hiện giao dịch thuê tài sản đến cuối tháng 02 năm 2017 âm lịch thì hai bên có phát sinh tranh chấp, sự việc tranh chấp được Ủy Ban Nhân dân xã T, huyện T hòa giải ngày 25/5/2017 với nội dung ***“...Kể từ ngày hôm nay đến 30 ngày sau (25/6/2017) ông N phải đi dời đồ đạc xong đến nơi khác và trong thời gian này ông không cần đóng tiền nhà trọ; Tiền nhà trọ hai tháng (tháng 4 và tháng 5 âm lịch) ông N phải hoàn trả cho bà T. Trong thời gian 15 ngày đến ngày 09/6/2017 (thứ sáu) ông N đến UBND xã gặp Đ/C A CCTP-HT để đưa số tiền nhà là 2,4 triệu đồng và 200.000đồng tiền điện nước. Tổng cộng là 2,6***

triệu đồng để giao cho bà T. Cuộc hòa giải thành.” (bút lục số 63). Ngày 12/6/2017 ông N có đến Ủy Ban nhân dân xã T để giao số tiền 2.400.000 đồng tiền thuê nhà do Ngô Thị Ngọc A (cán bộ Tư pháp xã) nhận, ngày 15/6/2017 thì chị A giao lại số tiền này cho bà T (bút lục số 72,73). Tuy nhiên, sau khi giao tiền tại Ủy ban nhân dân xã T thì ông N không giao trả nhà đất cho gia đình bà T và phát sinh tranh chấp, đến ngày 08/9/2017 đương lịch thì ông N giao trả nhà, đất cho bà T. Xét nội dung bản án sơ thẩm đã xét xử, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N, bà H về việc đòi ông V, bà T và anh S phải liên đới bồi thường thiệt hại tài sản do chấm dứt hợp đồng thuê tài sản là 228.800.000 đồng, đồng thời chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà T, buộc ông N, bà H có trách nhiệm trả cho bà T số tiền thuê quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất là 4.800.000 đồng và 800.000 đồng tiền điện nước đã sử dụng là có cơ sở, đúng qui định của pháp luật. Bởi lẽ, căn cứ vào biên bản hòa giải ngày 25/5/2017 của Ủy Ban nhân dân xã T thì thể hiện giữa hai bên đã thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê đất. Mặc dù biên bản này không có chữ ký tên của ông N, nhưng quá trình giải quyết ở tòa án sơ thẩm thì ông N cũng thừa nhận có tham dự phiên hòa giải nhưng bận công việc nên đi trước và không ký vào biên bản hòa giải, vấn đề này được thể hiện tại biên bản phiên tòa sơ thẩm (bút lục số 102). Đồng thời, căn cứ vào giấy biên nhận ngày 12/6/2017 (bút lục số 73) thì thể hiện việc ông N đến Ủy ban nhân dân xã giao tiền thuê nhà đất theo nội dung biên bản hòa giải ngày 25/5/2017. Nội dung tờ giấy biên nhận này cũng thể hiện rõ “*căn cứ vào biên bản hòa giải ngày 25/5/2017 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà của bà T và ông N...*”. Do đó, có cơ sở xác định ông có tham dự hòa giải ngày 25/5/2017 của Ủy ban nhân xã T, và thực hiện theo nội dung hòa giải này bằng hình thức nộp trả tiền thuê nhà - đất tại ủy ban nhân dân xã. Cho nên, xác định ngày 25/5/2017 giữa bà T và ông N thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê tài sản. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N cho rằng chỉ đồng ý sau 03 tháng mới giao trả nhà đất và đòi bồi thường thiệt hại do chấm dứt hợp đồng trước hạn nhưng không có chứng cứ gì chứng minh, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về án phí phúc thẩm: Ông N phải chịu án phí phúc thẩm theo qui định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Xét lời đề nghị của vị Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 299; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Không chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DSST ngày 12/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào Điều 385, Điều 419, Điều 422, Điều 472, Điều 473, Điều 481 và Khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự; Điều 5, Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 của Bộ Luật tố tụng dân sự; Khoản 3, Khoản 5 Điều 26 của 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.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu khởi kiện của nguyên ông Nguyễn Văn N, bà Lý Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Trung V, bà Trần Thị T, anh Nguyễn Trung S liên đới bồi thường thiệt hại về tài sản do việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với số tiền là 228.800.000 đồng;

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Lý Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Trung V, bà Trần Thị T, anh Nguyễn Trung S bồi thường tiền di dời 10.000.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà Trần Thị T.

- Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Lý Thị H trả cho bà Trần Thị T số tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 4.800.000 đồng, tiền điện, nước 800.000 đồng, tổng cộng là 5.600.000 đồng. Thực hiện trả tiền một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật

Kể từ ngày bà Trần Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn N và bà Lý Thị H chậm thi hành việc trả tiền thì ông N, bà H còn phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí :

Ông Nguyễn Văn N và bà Lý Thị H phải liên đới chịu 11.740.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Cộng chung là 12.040.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 8.340.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tiền Giang theo biên lai thu số 18750 ngày 18/7/2017 (số tiền 2.900.000 đồng), biên lai thu số 18787 ngày 14/8/2017 (số tiền 5.140.000 đồng) và biên lai thu số 19122 ngày 23/01/2018 (số tiền 300.000 đồng), nên phải nộp tiếp số tiền 3.700.000 đồng.

- Bà Trần Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 228.000 đồng tạm ứng án phí bà T đã nộp theo biên lai thu số 18806 ngày 31/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tiền Giang, nên phải nộp tiếp số tiền 72.000 đồng.

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.
Tuyên án lúc 08 giờ ngày 20 tháng 4 năm 2018.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Đạt

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **140/2017/DS-PT**
Ngày: 19-9-2017
V/v: “Tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất”

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



- **Thành phần thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hồng Luyến.
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Nhu
Bà Phan Thị Thu Hương
- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Vũ Bảo.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:**
Bà Lê Hồng Thư – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 38/2017/TLPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2017 về: “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2017/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 171/2017/QĐ-PT ngày 24 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Tấn Đ**, sinh năm: 1972.
Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.
Người giám hộ của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Tấn H**, sinh năm: 1966.
Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai (được giám hộ theo Quyết định số 02/2015/QĐDS-ST, ngày 29/01/2015 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành).
- **Bị đơn:** Bà **Đinh Thị Thu T**, sinh năm: 1975.
Địa chỉ thường trú: Khu D, thị trấn E, huyện F, tỉnh Đồng Nai.
Địa chỉ tạm trú: Khu D, thị trấn E, huyện F, tỉnh Đồng Nai.
- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**
Ngân hàng Thương mại cổ phần S.

Địa chỉ trụ sở: Đường G, phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ chi nhánh: Đường J, phường K, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Người giám hộ của nguyên đơn – Ông Nguyễn Tấn H.

(Ông H, bà T có mặt, Ngân hàng TMCP S vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, các lời khai tiếp theo tại Tòa án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ do ông Nguyễn Tấn H giám hộ trình bày:*

Ngày 18/02/2014, ông Đ có thỏa thuận cho bà T thuê quyền sử dụng đất thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 81, diện tích 501,3m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đ đứng tên, đất tọa lạc tại khu D, thị trấn E, huyện F, có làm hợp đồng thuê và được Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai chứng thực, thời hạn thuê 05 năm, giá thuê 10.000.000 đồng/tháng.

Từ khi ký hợp đồng thuê đến nay, bà T không thanh toán tiền thuê, vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận của hợp đồng thuê được ký kết giữa các bên. Vì vậy, ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết ngày 18/02/2014 giữa ông Đ và bà T, đề nghị bà T thanh toán tiền thuê mỗi tháng 10.000.000 đồng, tính từ ngày 18/02/2014 đến ngày 18/12/2016 là 340.000.000 đồng (34 tháng x 10.000.000đ), ngoài ra yêu cầu bà T tự tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại đất cho ông Đ sử dụng.

- *Theo bản tự khai, các lời khai tiếp theo tại Tòa án, cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Đinh Thị Thu T trình bày:*

Ngày 18/02/2014, bà có thỏa thuận thuê của ông Đ quyền sử dụng đất diện tích 501,3m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đ đứng tên, đất tọa lạc tại khu D, thị trấn E, huyện F, giữa hai bên có làm hợp đồng thuê và được Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai chứng thực, thời hạn thuê 05 năm, giá thuê 10.000.000/tháng.

Sau khi ký hợp đồng thuê, bà đã xây dựng công trình trên đất để mở quán cà phê, bà thanh toán trực tiếp tiền thuê cho ông Đ được 01 tháng, sau đó từ tháng 4/2014, giữa bà và ông Đ thỏa thuận bà thanh toán cho ông Đ bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản của ông Đ tại Ngân hàng Thương mại cổ phần S. Bà xác định bà thanh toán tiền thuê cho ông Đ đầy đủ thông qua việc chuyển tiền vào tài khoản của ông Đ, vì vậy ông Đ yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn thì bà không đồng ý, bà đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê ký kết ngày 18/02/2014 giữa bà và ông Đ.

Nếu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn, bà yêu cầu ông Đ phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà giá trị công trình xây dựng trên đất theo giá của chứng thư thẩm định giá và bồi thường hợp đồng 01 tháng 10.000.000 đồng, tính từ ngày xét xử đến khi hết hạn hợp đồng.

- Theo các biên bản làm việc, Ngân hàng thương mại cổ phần S trình bày:

Ngày 31/3/2014, giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Tấn Đ có ký hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 75/2014/HĐTDTL-NH-CN, ông Đ vay số tiền 700.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm bên vay nhận nợ được quy định trong từng giấy nhận nợ và thanh toán lãi hàng tháng. Khi vay ông Đ có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 501,3m², thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 81, tại thị trấn E, huyện F, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đ đứng tên.

Từ khi vay đến nay, bà T là người thanh toán tiền lãi cho ông Đ nhiều lần. Hiện nay, khoản nợ vay đã chuyển quá hạn từ ngày 04/4/2015, tính đến ngày 05/01/2017, ông Đ còn nợ Ngân hàng vốn gốc là 700.000.000 đồng, nợ lãi là 224.375.000, tổng cộng: 924.375.000 đồng.

Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại Bản án số 01/2017/DS-ST, ngày 06/01/2017, Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã căn cứ các điều 26, 35, 147, khoản 1 Điều 228, 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 703, 704 Bộ luật dân sự và Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ có ông Nguyễn Tấn H là người giám hộ về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

2. Về án phí: Ông Đ có ông H là người giám hộ phải chịu 8.600.000 đồng (giảm ½) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.500.000 đồng theo biên lai số 006590 ngày 24 tháng 3 năm 2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành. Ông Đ còn phải nộp thêm 7.100.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chi phí thẩm định giá: 4.798.000 đồng ông Đ có ông H là người giám hộ phải chịu. (Đã nộp đủ)

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/01/2017, người giám hộ của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn Đ và bà Đinh Thị Thu T; buộc bà T thanh toán hết số tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày thuê cho đến ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật

của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về kháng cáo:

+ Về thủ tục tố tụng: Ông Đ bị mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định số 02/2015/QĐDS-ST, ngày 29/01/2015, của Tòa án nhân dân huyện Long Thành. Ngày 10/3/2015, ông H là người giám hộ của ông Đ nộp đơn khởi kiện. Như vậy, phải xác định ông H là nguyên đơn mới đúng theo quy định tại Điều 68, 69 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Đ là nguyên đơn là không đúng.

Diện tích đất tranh chấp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Đ và bà T, đến khi ông Đ và bà T ly hôn vẫn chưa được Tòa án giải quyết về việc chia tài sản. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của bà T thì cần lấy lời khai của bà T về việc tranh chấp. Trường hợp bà T có tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm phải đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề này là thiếu sót.

+ Về đường lối: Ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng thuê; đồng thời yêu cầu bà T thanh toán tiền thuê đất từ ngày 18/02/2014 đến ngày 18/12/2016 là 340.000.000 đồng, bà T phải tự tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, vì hợp đồng thuê đất không phát sinh hiệu lực do ông Đ không thực hiện nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng và quy định tại Điều 692 của Bộ luật dân sự năm 2005; trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê, bà T không thực hiện đúng hình thức thanh toán như thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng và cũng không chứng minh được có thỏa thuận thay đổi hình thức thanh toán của hợp đồng. Vì vậy, ông H khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất là có căn cứ pháp luật, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 489, khoản 3 Điều 491 Bộ luật dân sự năm 2005. Sau khi chấm dứt hợp đồng, Tòa án phải thu thập tài liệu, chứng cứ để giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 426, 713 Bộ luật dân sự năm 2005.

Do cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ không đầy đủ, đường lối xét xử không đúng pháp luật, nên cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo Quyết định giải quyết việc dân sự số 02/2015/QĐDS-ST, ngày 29/01/2015, Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã tuyên bố ông Nguyễn Tấn Đ mất năng lực hành vi dân sự và ông Nguyễn Tấn H là người giám hộ cho ông Nguyễn Tấn Đ. Ngày 10/3/2015, ông Nguyễn Tấn H khởi kiện yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn Đ và bà Đinh Thị Thu T; buộc bà T thanh toán hết số tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 18/02/2014 đến ngày 18/12/2016 là 340.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Nguyễn Tấn Đ là nguyên đơn và ông Nguyễn Tấn H là người đại diện hợp pháp của ông Đ là phù hợp và đúng theo quy định tại Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và các điều 58, 141 Bộ luật dân sự năm 2005.

Ngân hàng Thương mại cổ phần S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Ngân hàng Thương mại cổ phần S theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất vào ngày 18/02/2014, ông Nguyễn Tấn Đ có thỏa thuận cho bà Đinh Thị Thu T thuê quyền sử dụng diện tích đất 501,3m², tại khu D, thị trấn E, huyện F, tỉnh Đồng Nai (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện F cấp cho ông Đ), giữa các bên có làm hợp đồng và đã được Phòng Công chứng số 04, tỉnh Đồng Nai chứng thực, thời hạn thuê là 05 năm, giá thuê 10.000.000 đồng/tháng.

Mặc dù, nội dung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên là không trái với quy định của pháp luật, hình thức hợp đồng đã tuân thủ đúng theo quy định tại Điều 704 Bộ luật dân sự năm 2005, đã được Phòng công chứng số 04 tỉnh Đồng Nai chứng thực và các bên đã giao nhận đất cho thuê. Tuy nhiên, bên cho thuê quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Tấn Đ đã không thực hiện nghĩa vụ đăng ký cho thuê quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quy định tại Điều 124, Điều 705 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 95 Luật đất đai năm 2013. Theo quy định tại Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005, đây là điều kiện bắt buộc để hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật. Hơn nữa, theo quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005, trong trường hợp này thì Tòa án cấp sơ thẩm phải hỏi ý kiến của các bên đương sự về việc hoàn thiện hình thức của hợp đồng, và nếu đương sự có yêu cầu thì Tòa án phải ra quyết định buộc các bên thực hiện hoàn thiện việc đăng ký hợp đồng cho thuê trong một thời hạn nhất định. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện nội dung này và xác định hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên hợp pháp là chưa đúng theo quy định của pháp luật.

[3] Theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên, giá thuê quyền sử dụng đất là 10.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 05 năm,

bắt đầu tính từ ngày 18/02/2014, hình thức thanh toán là tiền mặt. Theo các tài liệu, chứng cứ các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập, có căn cứ để cho rằng bà T thanh toán tiền thuê đất cho ông Đ thông qua tài khoản của ông Đ tại Ngân hàng Thương mại cổ phần S đối với Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 75/2014/HĐTDTL-NH-CN. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T thanh toán trực tiếp tiền thuê đất cho ông Đ được 01 tháng, tuy nhiên lại không thu thập các tài liệu, chứng cứ thể hiện việc giao nhận tiền giữa các bên là thiếu sót. Hơn nữa, theo bảng sao kê hoạt động tài khoản từ ngày 01/01/2014 đến ngày 18/9/2016 thể hiện, trong năm 2014 đến khoảng giữa năm 2015 thì bà T thanh toán tiền thuê đất thông qua việc trả nợ lãi vay cho ông Đ tại Ngân hàng không đủ 10.000.000 đồng/tháng theo như thỏa thuận giữa các bên. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng bà T chuyển tiền vào tài khoản của ông Đ từ tháng 4/2014 đến ngày 18/12/2016 là 336.500.000 đồng, tổng số tiền bà T đã thanh toán cho ông Đ là 346.500.000 đồng là đủ so với thỏa thuận là không đúng.

[4] Theo lời trình bày của các đương sự cung cấp thể hiện, trước khi bà T ký hợp đồng thuê đất của ông Đ thì trên đất ông Đ đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4, quán bán nước, trồng một số cây trên đất. Tuy nhiên, khi bà T đến thuê đất thì đã tiến hành phá bỏ và xây mới lại mà không có sự đồng ý của ông Đ. Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ về nội dung này là thiếu sót.

[5] Hợp đồng thuê quán ngày 01/10/2013 do phía nguyên đơn cung cấp (Bút lục 137) chỉ là bản photo, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành thu thập bản chính và xác minh nội dung của hợp đồng này. Đồng thời, các giấy nộp tiền mặt do bị đơn cung cấp (Bút lục 88 đến Bút lục 104) cũng đều là bản photo, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập bản chính hoặc đối chiếu bản chính là chưa đầy đủ.

Từ những nhận định trên thấy rằng, việc thu thập tài liệu, chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ mà tại cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Kháng cáo của người giám hộ của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận một phần. Vì vậy, cần thiết phải chấp nhận một phần kháng cáo ông Nguyễn Tấn H, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST, ngày 06 tháng 01 năm 2017, của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, giữa nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ có người

giám hộ là ông Nguyễn Tấn H với bị đơn bà Đinh Thị Thu T; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Long Thành để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Tấn Đ có người giám hộ là ông Nguyễn Tấn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho Nguyễn Tấn Đ có người giám hộ là ông Nguyễn Tấn H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 009493, ngày 13/01/2017, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm các đương sự đã nộp sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh ĐN;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Hồng Luyện

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỎ CÀY BẮC**
TỈNH BẾN TRE

Bản án số: 44/2017/DS-ST
Ngày: 25/8/2017
V/v Yêu cầu chấm dứt hành vi
cản trở quyền sử dụng đất, tranh
chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng
đất”

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỎ CÀY BẮC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vi Quốc Thanh
2. Bà Lê Thị Hồng Nhan

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Lăng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc: Bà Huỳnh Thị Chấm
- Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 139/2016/TLST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2016 về tranh chấp “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58/2017/QĐXXST-DS ngày 15/7/2017; Quyết định hoãn phiên tòa số: 80/2017/QĐST-DS ngày 10/8/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1965 (có mặt)

Trú tại: ấp G, xã T, huyện M, tỉnh B.

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1957 (có mặt)

Ông Phạm Văn H, sinh năm 1952 (có mặt)

Trú tại: ấp G, xã T, huyện M, tỉnh B.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Huỳnh Thị Kiều H, sinh năm 1973

Trú tại: Số c, X, Phường A, quận B, Thành phố H.

- Lê Thị Kim O, sinh năm 1944

Trú tại: Số c, X, Phường A, quận B, Thành phố H.

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

Bà H, bà O ủy quyền cho bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1957.

4. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị Kiều H:* Luật sư Lê Văn L – Văn phòng luật sư C- thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/7/2016, các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Huỳnh Văn T trình bày: Vào năm 2000 ông Huỳnh Văn T có hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Huỳnh T. Thời hạn thuê là 20 năm đến tháng 12 năm 2020 mới hết hạn, tiền thuê đất là 500.000 đồng/năm. Hai bên có làm giấy tay. Nhưng vào năm 2016 bà Huỳnh Thị T ngăn cản không cho ông T vào bẻ dừa và bà T kêu con bà T đánh ông T nên ông T làm đơn khởi kiện yêu cầu tòa án buộc bà T và chồng là ông Phạm Văn H chấm dứt hành vi ngăn cản quyền sử dụng đất của ông T. Tại phiên tòa ông T rút yêu cầu khởi kiện đối với bà T và ông H.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Kiều H yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Huỳnh T, ông T đồng ý nhưng với điều kiện bà H phải hoàn trả phần cây trồng ông T đã trồng trên đất là 23 cây dừa trên 10 năm tuổi đến 17 năm tuổi; 08 cây dừa từ 04 đến 06 năm tuổi; 18 cây ca cao từ 04 năm đến 05 năm tuổi; 13 cây dâu từ 06 năm tuổi đến dưới 10 năm tuổi; 11 bụi chuối theo giá của Hội đồng định giá. Ông T tự nguyện chịu nghĩa vụ trả tiền thuê đất 17 năm là 8.500.000 đồng nhưng khấu trừ tiền ông T trả bà H vào năm 2016 tiền thuê 10 năm là 5.000.000 đồng nên còn là 3.500.000 đồng. Phần tiền thuê đất vào năm đầu tiên là do ông T nuôi ông Huỳnh T bị bệnh nên ông T không lấy tiền, sau khi ông T chết ông T có cầm tiền lên đưa cho bà O là vợ ông T nhưng bà O không nhận mà kêu ông T đem về thờ cúng ông T nên từ đó ông T không có đưa tiền cho bà O. Hiện tại ông Huỳnh T do ông T thờ cúng.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn đồng thời là đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị T trình bày:

Với tư cách là bị đơn bà T được bà Huỳnh Thị Kiều H ủy quyền giữ đất, quản lý đất và thu hoa lợi trên đất bán giao cho bà H từ tháng 4 năm 2016 nên khi ông T vào bẻ dừa bà T không cho nhưng ông T vẫn vào bẻ dừa, khi ông T kéo dừa làm bà T té chứ con bà T không có đánh ông T như ông T trình bày. Ông T yêu cầu bà T chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, bà T không đồng ý vì bà T được bà H thuê giữ vườn nên bà thực hiện theo thỏa thuận với bà H.

Với tư cách là người đại diện ủy quyền của bà Huỳnh Thị Kiều H bà T yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh T và ông T

vì ông T đã chết và bà H không biết việc cho thuê đất giữa ông T và ông T. Nay Bà H không yêu cầu ông T hoàn trả tiền thuê đất 17 năm mỗi năm 500.000 đồng. Phần ông T yêu cầu bà H hoàn trả giá trị cây trồng bà H không đồng ý vì khi ông T trồng không có báo cho bà H biết.

Với tư cách là người đại diện ủy quyền của bà O, bà T trình bày: Phần đất này bà O đã để cho con là Huỳnh Thị Kiều H đứng tên quyền sử dụng đất nên để bà H toàn quyền quyết định, phần ông Huỳnh Văn T yêu cầu bồi thường giá trị cây trồng trên đất bà O không đồng ý vì khi ông T trồng không có báo cho bà O và bà H biết.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Phạm Văn H trình bày: Ông H không có liên quan trong vụ kiện vì ông H không có ngăn cản ông T sử dụng đất đang tranh chấp nên yêu cầu của ông T, ông H không đồng ý.

Luật sư Lê Văn L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kiều H đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh T và ông Huỳnh Văn T, buộc ông T giao trả diện tích đất 2.779,9 m² thuộc thửa 245 tờ bản đồ số 15, ấp G, xã T, huyện M, tỉnh B. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của ông T đã yêu cầu bà H bồi thường giá trị cây trồng với những căn cứ: Trong giấy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không có thể hiện phải bồi thường cây trồng trên đất; Khi ông T quản lý sử dụng đất, trên đất đã có những cây cổ thụ, ông T đã sử dụng và đốn thì phải trồng lại những cây mới. Khi trồng, ông T không có báo với ông T và bà H và ông T quản lý sử dụng đất 17 năm nhưng không có trả tiền thuê đất cho ông T. Đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đề nghị tòa án hủy quyết định.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc phát biểu:

Việc tuân theo pháp luật của thẩm phán trong quá trình thụ lý vụ án và giải quyết đúng quy định của pháp luật.

Việc tuân theo pháp luật của hội đồng xét xử tại phiên tòa đúng quy định của pháp luật.

Việc tuân theo pháp luật của đương sự trong quá trình thụ lý và giải quyết thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị áp dụng điều 169, 422, 481, 488, 500, 501 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đình chỉ yêu cầu của ông Huỳnh Văn T về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị T, ông Phạm Văn H chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất.

Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh T với ông Huỳnh Văn T.

Ông Huỳnh Văn T có nghĩa vụ giao lại diện tích đất 2.779,9 m² thuộc thửa 245 tờ bản đồ số 15, ấp G, xã T, huyện M, tỉnh B cho bà Huỳnh Thị Kiều H.

Bà Huỳnh Thị Kiều H có nghĩa vụ hoàn trả giá trị cây trồng cho ông Huỳnh Văn T là 36.810.000 đồng.

Ghi nhận ông Huỳnh Văn T tự nguyện chịu nghĩa vụ hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Kiều H 3.500.000 đồng giá trị tiền thuê đất 07 năm.

Hủy quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời số 375/2016/QĐ-BPKCTT ngày 06/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Sau khi nghe đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phát biểu tranh luận Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn ông Huỳnh Văn T yêu cầu bà Huỳnh Thị T và ông Phạm Văn H chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông T đối với phần đất thuộc thửa 245 tờ bản đồ số 15, ấp G, xã T, huyện M, tỉnh B. Căn cứ vào điều 169 Bộ luật dân sự xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất”. Bà Huỳnh Thị Kiều H yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh T với ông Huỳnh Văn T đối với phần đất thuộc thửa 245 tờ bản đồ số 15, ấp G, xã T, huyện M, tỉnh B. Căn cứ vào điều 500 Bộ luật dân sự xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

[2] Thẩm quyền xét xử: Theo xác nhận ngày 17/10/2016 của Công an xã Thạnh Ngải xác nhận ông Phạm Văn H và bà Huỳnh Thị Kim T có hộ khẩu thường trú và đang sinh sống tại xã T, huyện M, tỉnh B. Căn cứ vào Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo trình tự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc. [3] Nội dung vụ án:

Tại phiên tòa ông Huỳnh Văn T tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Huỳnh Thị T và ông Phạm Văn H về việc yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất diện tích 2.779,9 m² thuộc thửa 245 tờ bản đồ số 15, ấp G, xã T, huyện M, tỉnh B. Căn cứ vào điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Huỳnh Văn T về việc "Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất".

Bà Huỳnh Thị Kiều H yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh T và ông Huỳnh Văn T tại phần đất có diện tích 2.779,9 m² thuộc thửa 245 tờ bản đồ số 15, ấp G, xã T, huyện M, tỉnh B. Có tứ cận:

Đông Bắc giáp thửa 244 dài 28,24 m.

Đông Nam giáp thửa 246 dài 103,8 m.

Tây Nam giáp thửa 332 dài 37,12 m.

Tây Bắc giáp thửa 281 dài 11,88 m + 15,75 m + 23,75 m + 12,98 m + 33,42 m và giáp thửa 215 dài 2,65m.

Ông Huỳnh Văn T đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông T nhưng với điều kiện bà H bồi thường giá trị cây trồng là 23 cây dừa trên 10 năm tuổi đến 17 năm tuổi; 08 cây dừa từ 04 đến 06 năm tuổi; 18 cây ca cao từ 04 năm đến 05 năm tuổi; 13 cây dâu từ 06 năm tuổi đến dưới 10 năm tuổi; 11 bụi chuối theo giá Hội đồng định giá đưa ra. Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông T và ông T chỉ lập giấy tay nhưng các bên thừa nhận và ông T sử dụng đất từ năm 2000 đến nay. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bà H là bà T cùng với ông T thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nên ghi nhận. Đối với yêu cầu bồi thường cây trồng trên đất do ông T trồng qua định giá có giá trị như sau: 23 cây dừa trên 10 năm tuổi đến dưới 20 năm tuổi x 1.050.000 đồng/cây = 24.150.000 đồng; 08 cây dừa từ 04 đến 06 năm tuổi x 700.000 đồng = 5.600.000 đồng; 18 cây ca cao từ 04 năm đến 05 năm tuổi x 210.000 đồng = 3.780.000 đồng; 13 cây dâu từ 06 năm tuổi đến dưới 10 năm tuổi x 210.000 đồng = 2.730.000 đồng; 11 bụi chuối x 50.000 đồng = 550.000 đồng. Tổng cộng là 36.810.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy vào năm 2000, ông Huỳnh T và ông Huỳnh Văn T có thỏa thuận ông T cho ông T thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất thửa 245 tờ bản đồ số 15, ấp G, xã T, huyện M, tỉnh B, ông T và ông T có làm giấy tay, thỏa thuận ông T được canh tác phần đất từ ngày 01/01/2000 đến hết năm 2020, tiền thuê là 500.000 đồng/năm. Ông T đã canh tác phần đất từ năm 2000, đến năm 2002 ông T chết, con của ông T là bà Huỳnh Thị Kiều H làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ ông Huỳnh T sang tên của bà Huỳnh Thị Kiều H vào năm 2016. Tại tòa, đại diện ủy quyền của bà H là bà T cũng thừa nhận khi ông T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, ông T cũng đã đưa ra giấy thuê đất giữa ông T với ông T nhưng bà H không yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà đến khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H mới ủy quyền cho bà T không cho ông T thu hoa lợi trên đất. Như vậy, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của ông T và ông T, bà H cũng thừa nhận và theo hợp đồng thì thời hạn thuê đến tháng 12 năm 2020 mới chấm dứt. Nay bà H yêu cầu hủy hợp đồng vì bà H cho rằng ông T chết nên việc cho thuê đất giữa ông T với ông T cũng chấm dứt và khi ông T trồng cây không có báo với bà H nên phần bồi thường giá trị cây trồng bà H không đồng ý. Xét thấy, ông T chết thì hàng thừa kế thứ nhất của ông T là bà Lê Thị Kim O (vợ ông T) và bà Huỳnh Thị Kiều H (con ông T) phải có nghĩa vụ kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T. Nhưng bà Lê Thị Kim O để cho bà Huỳnh Thị Kiều H đứng tên quyền sử

dụng đất và hưởng thừa kế quyền sử dụng đất của ông T. Bà O từ chối không nhận thừa kế của ông T và để cho bà H trực tiếp nhận quyền sử dụng đất của ông T để lại nên bà H phải tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của ông T đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh T và ông Huỳnh Văn T. Bà H cho rằng ông T trồng cây không báo cho bà H biết nên không đồng ý bồi thường. Xét thấy bà H được đứng tên quyền sử dụng đất từ ngày 11/4/2016 nên trước khi bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất này là của ông T nên ông T trồng cây không phải báo cho bà H biết. Ngoài ra, trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông T và ông T không có thể hiện ông T không được trồng cây lâu năm và khi thuê quyền sử dụng đất thời gian là 20 năm là thời gian dài nên trong quá trình sử dụng ông T phải tu bổ và chăm sóc cây trồng. Tại tòa ông T cũng thừa nhận nếu hợp đồng chấm dứt theo thỏa thuận năm 2000 thì không phải bồi thường giá trị cây trồng. Nhưng nay bà H yêu cầu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn phải bồi thường giá trị cây trồng của ông T trồng trên đất là phù hợp.

Tại tòa bà T không yêu cầu ông Huỳnh Văn T hoàn trả tiền thuê đất 17 năm là 8.500.000 đồng và đồng ý trả tiền mượn của ông T 5.000.000 đồng. Ông T yêu cầu khấu trừ 5.000.000 đồng vào 10 năm thuê đất và tự nguyện hoàn trả 3.500.000 đồng tiền thuê đất còn lại nên ghi nhận.

Tại phiên tòa ông T rút yêu cầu khởi kiện đối với bà T và ông H đồng thời ông T cũng rút yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Hội đồng xét xử xét thấy do ông T rút yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “cho thu hoạch, cho bán hoa màu hoặc sản phẩm hàng hóa khác” vào ngày 05/12/2016 nên cần thiết hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 375/2016/QĐ-BPKCTT ngày 06/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc.

Chi phí đo đạc định giá bà Huỳnh Thị Kiều H phải chịu là 783.500 đồng, ông Huỳnh Văn T phải chịu là 783.500 đồng.

[5] Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016:

Ông Huỳnh Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng phần chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Bà Huỳnh Thị Kiều H phải chịu án phí giá ngạch 5% đối với phần bồi thường cây trồng cho ông T là 1.840.000 đồng.

Xét thấy tại phiên tòa Luật sư Lê Văn L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H đề nghị tòa án hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất năm 2000 giữa ông Huỳnh T và ông Huỳnh Văn T và bác yêu cầu bồi thường giá trị cây trồng của ông T. Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên tòa đại diện ủy quyền của bà H là bà Huỳnh Thị T thay đổi yêu cầu là chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh T với ông T khi bà H khởi kiện mà không yêu cầu hủy hợp đồng nên luật sư đề nghị hủy hợp đồng là không có căn cứ. Ngoài ra, hợp đồng thuê quyền sử

dụng đất bà H cũng thừa nhận và vẫn còn giá trị đến hết năm 2020 nên khi chấm dứt hợp đồng làm ảnh hưởng quyền lợi của ông T nên buộc bà H bồi thường là phù hợp.

Xét thấy đề nghị của đại diện viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 169, 422, 481, 482, 500, 501 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên:

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T đã yêu cầu bà Huỳnh Thị T và ông Phạm Văn H "Chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất".

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Kiều H:

Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh T với ông Huỳnh Văn T. Ông Huỳnh Văn T có nghĩa vụ giao lại cho bà Huỳnh Thị Kiều H phần đất có diện tích 2.779,9 m² thuộc thửa 245 tờ bản đồ số 15, ấp G, xã T, huyện M, tỉnh B. Có tứ cận:

Đông Bắc giáp thửa 244 dài 28,24 m.

Đông Nam giáp thửa 246 dài 103,8 m.

Tây Nam giáp thửa 332 dài 37,12 m.

Tây Bắc giáp thửa 281 dài 11,88 m + 15,75 m + 23,75 m + 12,98 m + 33,42 m và giáp thửa 215 dài 2,65m.

Ông Huỳnh Văn T phải giữ nguyên hiện trạng đất và cây trồng trên đất.

Ghi nhận ông Huỳnh Văn T tự nguyện chịu nghĩa vụ hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Kiều H 3.500.000 đồng tiền thuê đất.

Buộc bà Huỳnh Thị Kiều H bồi thường cho ông Huỳnh Văn T giá trị cây trồng trên đất là 36.810.000 đồng.

Chi phí đo đạc, định giá tài sản: Bà Huỳnh Thị Kiều H phải chịu là 783.500 đồng, ông Huỳnh Văn T phải chịu là 783.500 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với 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.

Hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 375/2016/QĐ-BPKCTT ngày 06/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc.

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Ông Huỳnh Văn T phải chịu án phí sơ thẩm 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng 200.000 đồng đã nộp tại biên lai thu số 0003867 ngày 07/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc. Ông T phải nộp thêm 100.000 đồng.

Bà Huỳnh Thị Kiều H phải chịu án phí giá ngạch 5% đối với phần bồi thường cây trồng cho ông T là 1.840.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà H đã nộp tại biên lai thu số 0008243 ngày 20/02/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc. Bà H phải nộp thêm 1.540.000 đồng.

Án phí sung vào công quỹ nhà nước.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tòa tuyên án để xin Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bến Tre (1b);
- VKSND huyện Mỏ Cày Bắc (2b);
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Bắc (1b);
- Các đương sự (2b);
- Lưu: Hồ sơ, VP (2b).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Võ Thị Hồng Thuý

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 74/2017/DS-ST

Ngày 11 – 7 - 2017

V/v: hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất, hợp đồng mua bán tài sản



**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU**

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Oanh

Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hà Trọng Tâm
2. Ông Nguyễn Văn Chiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hân - là thư ký Tòa án

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa:
(vắng mặt).

Ngày 11 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 445/2016/TLST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2016 về việc tranh chấp tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 354/2017/QĐXXST-DS ngày 22/5/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Kim Đ (có mặt)
Địa chỉ: Số A, đường N, Khóm M, Phường L, Tp C, tỉnh Cà Mau
2. Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn V (vắng mặt)
Địa chỉ: Số A1, khu B4, khu đô thị H, ấp S, xã V, Tp C, tỉnh Cà Mau

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/12/2016 và lời trình bày của nguyên đơn là bà Trần Kim Đ trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện:

Ngày 10/3/2016, bà ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (là quán lá để bán ăn uống và các công trình phục vụ cho quán) với ông V, hợp đồng có công chứng, chứng thực, nội dung hợp đồng như sau: Ông V thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà là những cái quán lá được cất ở phía sau nhà hàng S thuộc khóm M, Phường L, Tp C, tỉnh Cà Mau, thời hạn thuê là 5 năm, mục đích thuê để bán quán nhậu, giá thuê là 10.500.000đ/tháng, phương thức thanh toán: trả tiền thuê vào ngày đầu tháng. Tiền đặt cọc để đảm bảo thực

hiện hợp đồng là 10.000.000đ, hết thời gian thuê, bà sẽ trả lại tiền cọc cho ông V. Ông V tự đóng tiền điện nước theo thực tế sử dụng. Thực tế bà bớt cho ông V 500.000đ/tháng, giá thuê thực tế phải trả là 10.000.000đ/tháng. Đến tháng 5/2016, bà và ông V có thỏa thuận thêm là bà cho ông V thuê thêm 02 phòng với giá 2.000.000 đồng/tháng, việc thỏa thuận thêm không lập hợp đồng. Như vậy tổng tiền thuê là 12.000.000đ/tháng.

Ngoài ra, ông V còn mua lại của bà một số tài sản là: đĩa , ly, soong, thau, chảo với giá tổng cộng là 4.300.000đ, lò viba điện giá 700.000đ; 20 cái ghế nệm nhung vớ giá 150.000đ/cái, tổng cộng là 3.000.000đ. Tiền mua tài sản tổng cộng là 8.200.000đ. Việc mua bán không lập hợp đồng. Số tiền này ông V chưa thanh toán cho bà.

Sau khi thuê được 03 tháng, đến tháng 6 năm 2016, do kinh doanh không được thuận lợi nên ông V đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn với bà, việc thỏa thuận chấm dứt và thanh lý hợp đồng thuê bằng miệng, không có văn bản. Nhưng ngày 20/6/2016, ông V ký vào hai biên nhận nợ, một biên nhận nợ số tiền 18.200.000đ, trong đó có, tiền mua tài sản là 8.200.000đ, tiền thuê tháng 5 năm 2016 là 10.000.000đ và một biên nhận nợ số tiền 12.600.000đ, trong đó gồm có tiền thuê tháng 6 năm 2016 là 10.000.000đ, tiền điện 2.600.000đ. Tổng cộng ông V nợ bà 30.800.000đ.

Tuy chấm dứt hợp đồng, nhưng ông V vẫn còn thuê phòng tiếp tục ở tháng 7 và tháng 8 năm 2016 nên ông V còn nợ bà hai tháng tiền điện, nước là 5.000.000đ. Vào tháng 2 năm 2016, ông V có hợp đồng quay phim, chụp hình cho gia đình của bà với giá 10.000.000đ, bà đã giao đủ số tiền 10.000.000đ cho ông V. Nhưng ông V chỉ thực hiện khâu chụp hình có giá trị là 5.000.000đ, ông V còn thiếu 5.000.000đ do không thực hiện khâu quay phim. Vì vậy, bà đã trừ hai khoản này hết vào 10.000.000đ tiền cọc thuê đất và quán nên hiện nay khoản tiền đặt cọc không còn.

Nay bà yêu cầu ông V thanh toán số tiền nợ thuê đất và tài sản trên đất và mua tài sản tổng cộng là 30.800.000đ và tiền lãi phát sinh từ tháng 6 năm 2016 đến tháng 12 năm 2016 với mức lãi suất là 3%/tháng là 5.400.000đ.

Tại bản tự khai ngày 10/2/2017 và lời trình bày của bị đơn là ông Nguyễn Tấn V tại biên bản ghi nhận ý kiến ngày 16/02/2017 trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Ngày 10/3/2016, ông ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà Trần Kim Đ, hợp đồng có công chứng, chứng thực, nội dung hợp đồng như sau: ông thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Đ, thời hạn thuê là 5 năm, mục đích thuê để mua bán, giá thuê là 10.500.000đ/tháng, trả tiền thuê vào ngày đầu tháng. Ông đặt cọc cho bà Đ 10.000.000đ, hết thời gian thuê, bà Đ sẽ trả lại cho ông tiền cọc.

Ngoài ra, ông còn mua lại của bà Đ 50 cái ghế nhưng, giá mỗi cái là 250.000đ, tổng cộng tiền mua ghế là 12.500.000đ, ông đã thanh toán xong. Tiền điện, nước và các lệ phí vệ sinh, quỹ an ninh, ông đóng chung tiền nhà cho bà Đ.

Sau khi thuê được 03 tháng, đến tháng 6 năm 2016, do kinh doanh không được thuận lợi nên đôi bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp thuê, việc thỏa thuận bằng miệng, không có văn bản. Khi chấm dứt hợp đồng thuê thì ông còn nợ 1,5 tháng tiền thuê mặt bằng là 15.750.000đ, còn tiền điện, nước thiếu khoảng 6.000.000đ, bà Đ nói trừ vào số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng, còn thừa 4.000.000đ trừ vào tiền thuê mặt bằng. Như vậy ông đồng ý trả cho bà Đ 11.750.000đ, không còn nợ bà Đ khoản nào khác.

Ngoài ra, ông còn yêu cầu bà Đ thanh toán cho ông tiền sửa chữa, xây dựng thêm trên đất là 20.000.000đ. Các tài sản mà ông gửi cho bà Đ gồm có 01 tủ đông, 50 cái ghế nhưng, 70 cái ghế cây, chân bàn 40 cái, 01 bếp khê, 01 tủ pepsi lớn tổng cộng trị giá là 20.000.000đ, bà Đ đang quản lý, sử dụng số tài sản trên nên ông yêu cầu bà Đ thanh toán cho ông 40.000.000đ. Đối trừ với số tiền ông còn thiếu, bà Đ phải thanh toán cho ông số tiền 28.250.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Việc Kiểm sát viên vắng mặt tại phiên tòa không thuộc trường hợp hoãn phiên tòa nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 1 điều 232 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ông Nguyễn Tấn V đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý và thông báo đề tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải vào các ngày 16/01/2017, 13/02/2017, 24/02/2017 cũng như đã được tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên họp và giấy triệu tập đề tham gia phiên tòa xét xử vào các ngày 09/6/2017, 11/7/2017 nhưng ông V vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc vì trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại điều 207 và khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Xét thấy, ông V có thuê đất và các kiến trúc có trên đất của bà Đ để bán quán với giá thỏa thuận là 10.500.000đ/tháng, thời hạn thuê là 05 năm, nhưng do mua bán không được nên vào tháng 6 năm 2016, bà Đ và ông V đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê và thanh lý hợp đồng là thực tế có xảy ra, được các bên thừa nhận. Bà Đ cho rằng ông V còn thiếu bà các khoản: tiền điện 2.600.000đ, tiền thuê tháng 6 năm 2016 là 10.000.000đ, tiền thuê tháng 5 năm 2016 là 10.000.000đ và tiền mua một số tài sản là 8.200.000đ, tổng các khoản là 30.800.000đ. Trong khi ông V cho rằng, ông chỉ còn thiếu bà Đ 1,5 tháng tiền thuê là 15.750.000đ, còn tiền mua tài sản, ông đã thanh toán xong cho bà Đ. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông V không cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh và tại phiên tòa, ông

V cũng không có mặt để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình, vì vậy không có cơ sở để chấp nhận ý kiến của ông V. Lời khai của bà Đ về việc ông V còn thiếu các khoản nợ nêu trên với tổng số tiền là 30.800.000đ, trong đó tổng số tiền thuê là 20.000.000đ, tiền điện, nước còn thiếu là 2.600.000đ, tiền bán các tài sản cho ông V là 8.200.000đ là phù hợp với hai biên nhận cùng đề ngày 20/6/2016 có chữ ký và chữ viết tên của ông V (bút lục số 59, 60) nên có cơ sở chấp nhận.

[4] Đối với số tiền cọc là 10.000.000đ, bà Đ cho rằng bà đã đối trừ với tiền quay phim, chụp hình và tiền điện còn thiếu của tháng 7 và tháng 8, xét thấy, hợp đồng quay phim, chụp hình giữa bà Đ và ông V là mối quan hệ dân sự khác, không liên quan đến hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và các công trình kiến trúc có trên đất nên việc đối trừ của bà Đ không được chấp nhận. Đối với tiền điện còn thiếu của tháng 7 và tháng 8 theo như bà Đ trình bày, xét thấy, các đương sự đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê từ tháng 6 năm 2016, việc phát sinh tiền điện của tháng 7 và tháng 8 không có tài liệu chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận. Vì vậy việc bà Đ đối trừ tiền cọc vào khoản tiền điện tháng 7 và tháng 8 cũng không được chấp nhận.

Số tiền đặt cọc được đối trừ với số tiền thuê nhà còn thiếu, như vậy, sau khi đối trừ, ông V có trách nhiệm thanh toán cho bà Đ các khoản tổng cộng là 20.800.000đ, trong đó tiền thuê nhà là 10.000.000đ, tiền mua tài sản là 8.200.000đ, tiền điện là 2.600.000đ.

Do ông V không thực hiện thanh toán các khoản tiền thuê, tiền mua tài sản và tiền điện phát sinh theo đúng thời hạn đã thỏa thuận nên phải chịu lãi trên số tiền chậm thanh toán. Nhưng do bà Đ yêu cầu tính lãi từ tháng 6 năm 2016 cho đến tháng 12 năm 2016 là 06 tháng với mức lãi suất cao hơn với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 305 của Bộ luật dân sự năm 2005 và Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam về mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam nên phải điều chỉnh lại, cụ thể như sau: $20.800.000đ \times 0,75\%/tháng \times 06 tháng = 936.000đ$.

Như vậy, ông V phải trả các khoản tổng cộng là 21.736.000đ. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đ khoản tiền chênh lệch là: $36.200.000đ - 21.736.000đ = 14.464.000đ$.

[5] Ông V có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bà Đ phải thanh toán cho ông tiền sửa chữa, xây dựng thêm trên đất trị giá 20.000.000đ, các tài sản của ông gửi mà bà Đ lại sử dụng có tổng trị giá 20.000.000đ, tổng cộng là 40.000.000đ. Ông yêu cầu đối trừ với số tiền ông còn thiếu thì bà Đ phải thanh toán tiếp cho ông số tiền 28.250.000đ, nhưng ông V không thực hiện các thủ tục phản tố theo quy định tại điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên không đề cập xem xét.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, ông V phải nộp, bà Đ phải nộp trên số tiền không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 26, 147, 207, 227, 232 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án; Điều 438, 703, 707, khoản 2 Điều 424 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim Đ.

Buộc ông Nguyễn Tấn V thanh toán cho bà Trần Kim Đ các khoản tổng cộng là 21.736.000đ (Hai mươi một triệu bảy trăm ba mươi sáu ngàn đồng chẵn).

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim Đ khoản tiền chênh lệch là 14.464.000đ (Mười bốn triệu bốn trăm sáu mươi bốn ngàn đồng chẵn).

Kể từ ngày bà Đ có đơn yêu cầu thi hành án, ông V phải thanh toán xong các khoản tiền nêu trên, nếu không thì còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông V phải nộp 1.086.800đ (chưa nộp). Bà Đ phải nộp 723.200đ. Bà Đ đã nộp tiền tạm ứng án phí 905.000đ theo biên lai thu số 0003900 ngày 28/12/2017, được đối trừ, bà Đ được nhận lại 181.800đ khi án có hiệu lực.

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.

Bà Đ có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông V có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

**TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**
(Đã ký)

Lê Thị Kim Oanh

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH LONG AN**

Bản án số: 34/2017/DSST

Ngày: 07/7/2017

V/v “T/c hợp đồng thuê QSD đất”

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



**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Bảo

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hoàng

Bà Trần Thị Năm

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Minh Trọng – Công chức Tòa án nhân dân huyện T

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Hai – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 7 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 51/2017/TLST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2017, về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2017/QĐST-DS ngày 26/5/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2017/QĐST-DS ngày 15/6/2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1971 (Có mặt)

Bà Phạm Thị L, sinh năm: 1974 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: xã T, huyện T, tỉnh Long An

2. *Bị đơn:* Bà Võ Thị U, sinh năm: 1961 (Có mặt)

Ông Phạm Thanh H, sinh năm 1950 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: xã T, huyện T, tỉnh Long An

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị L trình bày: vào ngày 13/01/2016, ông D, bà L có thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Thanh H, bà Võ Thị U với diện tích là 12.500m² (đất tọa lạc tại xã T, huyện T) với giá 55.000.000 đồng/1.000m², tổng số tiền ông D, bà L đã giao cho ông H, bà U là 682.400.000 đồng (theo nội dung biên nhận tiền ngày 13/01/2016), tuy nhiên vì đất của bà U đang tranh chấp nên Ủy ban

nhân dân xã không cho chuyển nhượng nên giữa hai bên mới làm hợp đồng thuê đất sản xuất trong thời hạn 03 năm nếu ông H, bà U không trả tiền lại để chuộc đất thì phải chuyển quyền sử dụng đất cho ông bà.

Nay quyền sử dụng đất của ông H, bà U đã bị Chi cục thi hành dân sự huyện T kê biên toàn bộ nên hợp đồng thuê đất sản xuất không thể tiếp tục thực hiện được nữa. Nên ông D, bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất sản xuất ngày 13/01/2016 và yêu cầu ông H và U liên đới trả số tiền 682.400.000 đồng, còn việc giao trả đất giữa hai bên tự thỏa thuận.

- Bị đơn bà Võ Thị U trình bày tại biên bản hòa giải ngày 22/5/2017 và tại phiên tòa như sau: bà và ông H là vợ chồng, vào ngày 13/01/2016, bà và ông H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D, bà L với diện tích là 12.500m² với giá 55.000.000 đồng/1.000m², ông H và bà đã nhận tiền của ông D, bà L tổng số tiền là 682.400.000 đồng, tuy nhiên vì đất đang tranh chấp nên Ủy ban nhân dân xã không cho chuyển nhượng nên hai bên mới làm hợp đồng thuê đất sản xuất và có thỏa thuận sau 03 năm mà ông H, bà U không trả tiền cho ông D, bà L để chuộc đất thì sẽ thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông D, bà L.

Nay bà U yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 13/01/2016 và đồng ý để ông D, bà L tiếp tục sử dụng đất, khi nào có tiền sẽ chuộc lại đất, nếu hết thời hạn 03 năm theo hợp đồng mà không trả tiền thì ông H, bà U đồng ý sang tên quyền sử dụng đất diện tích 12.500m² này cho ông D, bà L.

Bị đơn ông Phạm Thanh H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án và thông báo về phiên hòa giải lần 01 cùng vào ngày 12/4/2017 và thông báo hòa giải lần hai cùng thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp và công khai chứng cứ vào ngày 03/5/2017. Nhưng tại hai buổi Tòa án tổ chức hòa giải lần 01 vào lúc 9 giờ 45 phút ngày 14/4/2017 và lần 02 vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 22/5/2017 ông H có tình vắng mặt không lý do nên trong hồ sơ không thể hiện ý kiến của ông H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng: quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự và những người tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Nhưng Tòa án có vi phạm thời gian thụ lý vụ án vì nhận đơn khởi kiện ngày 16/02/2017, nhưng đến ngày 31/3/2017 mới thụ lý là vi phạm Điều 191 Bộ luật tố tụng dân sự và bị đơn ông H không chấp hành các giấy báo, giấy triệu tập của Tòa án.

+ Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc bà U và ông H phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông D, bà L số tiền 682.400.000 đ và hủy hợp đồng thuê QSD đất ngày 13/01/2016 giữa ông H, bà U với ông D, bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

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:

[1]. Ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị L nộp đơn khởi kiện vợ chồng ông Phạm Thanh H và Võ Thị U với yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giấy tay được lập ngày 13/01/2016 và yêu cầu ông H, bà U phải hoàn trả lại số tiền đã nhận là 682.400.000 đồng. Do đó xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông D, bà L với bị đơn ông H, bà U.

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T.

[2]. Tại phiên tòa các bên đương sự không xuất trình thêm chứng cứ nào khác, ngoài những chứng cứ đã giao nộp có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa ông H vắng mặt. Nhưng xét thấy Tòa án đã tiến hành tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2017/QĐST-DS ngày 26/5/2017 nhưng tại phiên tòa vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 15/6/2017 ông H vắng mặt lần thứ nhất không lý do, nên Tòa án đã có Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2017/QĐST-DS ngày 15/6/2017 và Tòa án cũng đã tiến hành tổng đạt quyết định hoãn phiên tòa cho ông H nhưng tại phiên tòa hôm nay ngày 07/7/2017 ông H vẫn cố tình vắng mặt không lý do. Do đó căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn là ông H.

[3]. Tại phiên tòa ông D, bà L giữ nguyên yêu cầu là yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất sản xuất ngày 13/01/2016 và yêu cầu ông Phạm Thanh H và bà Võ Thị U liên đới trả số tiền 682.400.000 đồng. Xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận vì hợp đồng thuê đất giữa hai bên mặc dù có UBND xã T xác nhận, nhưng nội dung chỉ xác nhận chữ ký của ông Nguyễn Văn M là trưởng ấp và trong hợp đồng không thể hiện rõ nội dung và tại phiên tòa bà U cũng thừa nhận là phần đất này đang bị Chi cục thi hành án dân sự huyện T kê biên để thi hành các bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực cho nên hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện được.

Tại phiên tòa trước yêu cầu của nguyên đơn, bà U có ý kiến là tiếp tục hợp đồng thuê đất nếu hết thời hạn 03 năm theo hợp đồng mà không có tiền chuộc lại thì ông H, bà U đồng ý sang tên quyền sử dụng đất diện tích 12.500m² này cho ông D, bà L. Tuy

nhiên theo các chứng cứ do Chi cục thi hành án dân sự huyện T cung cấp thì hiện ông H, bà U đang phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án, nhưng không có khả năng nên tài sản là QSD đất của ông H, bà U đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Nên ý kiến của bà U nêu ra là không có căn cứ chấp nhận.

[4]. Theo nội dung hợp đồng thuê đất ngày 13/01/2016 thể hiện số tiền cho thuê là 660.000.000 đồng, theo biên nhận cùng ngày 13/01/2017 thể hiện số tiền ông H, bà U nhận của ông D, bà L là 682.400.000 đồng và bà U cũng thừa nhận có nhận số tiền 682.400.000 đồng. Do đó nên buộc ông H bà U phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông D, bà L số tiền 682.400.000 đồng, về phần tiền lãi các bên không đề cập hay có yêu cầu, nên không xem xét.

[5]. Về thời gian hoàn trả đất các bên không đề cập hay có yêu cầu, nên không xem xét.

6. Về án phí sơ thẩm: ông H, bà U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải hoàn trả cho ông D, bà L là 682.400.000 đồng nhưng xét thấy hiện hoàn cảnh kinh tế gia đình ông H, bà U có khó khăn (đang phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án dân sự) được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận và ông H hiện tuổi đã cao (sinh năm 1950), nên xem xét giảm 50% tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông H, bà U là phù hợp theo quy định của 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39 và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 166, 357, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị L.

1.1. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 13/01/2016 giữa ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị L với ông Phạm Thanh H và bà Võ Thị U.

1.2. Buộc ông Phạm Thanh H và bà Võ Thị U phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị L số tiền 682.400.000đ (sáu trăm tám mươi hai triệu, bốn trăm ngàn đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1. Buộc Phạm Thanh H và bà Võ Thị U phải có trách nhiệm liên đới chịu 15.648.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.648.000 đồng tại biên lai thu số 0005882 ngày 28 tháng 3 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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.

4. Án xử sơ thẩm công khai có mặt các đương sự. Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Đức Bảo

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN**

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

Bản án: 10/2017/KDTM-ST

Ngày: 03/7/2017

*“V/v tranh chấp hợp đồng
thuê lại quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN**



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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Thức.

Hội Thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Hoàng.
2. Ông Nguyễn Chí Lin.

- Thư ký Tòa án: Bà Phạm Thị Huỳnh Như - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Quý – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 6 và ngày 03 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 83/2013/TLST-KDTM ngày 23/12/2013 về việc tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2017/QĐST-KDTM ngày 08/6/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P P (gọi tắt là công ty P).

Địa chỉ trụ sở: đường L, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ giao dịch: Đường T, phường H, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thị L – Chức vụ Giám đốc.

Địa chỉ liên lạc: Chung cư A, phường X, quận N, Tp.Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Thái N – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Nguyễn Thái N – Đoàn Luật sư Tp.Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Đường D, phường E, quận P, Tp.Hồ Chí Minh.

- Ông Phạm Công U và ông Cao Thế L- Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV P – Đoàn Luật sư Tp.Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: đường X, phường F, quận M, Tp.Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần địa ốc M (gọi tắt là công ty M).

Địa chỉ trụ sở: Khu Công nghiệp M, xã G, huyện Đ, tỉnh Long An.

Địa chỉ giao dịch: Đường Q, xã Y, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Đức M– Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông M ủy quyền cho ông Nguyễn Tiên Đ, sinh năm 1993.

Là nhân viên của Công ty.

Theo văn bản ủy quyền ngày 26/6/2017.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Bùi Thị Mỹ L – Luật sư thuộc Chi nhánh Văn phòng Luật sư L - Đoàn Luật sư Tp.Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Vũ Thị H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: đường I, phường O, quận T, Tp. Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phi H, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Đường V, phường K, quận M, Tp.Hồ Chí Minh.

Theo văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 4 năm 2015.

(Các đương sự có mặt, ông Đ và ông H vắng mặt tại buổi tuyên án).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 22/01/2013, biên bản hòa giải, các lời khai tiếp theo và tại phiên tòa bà Đặng Thị L là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 01/01/2008, Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P (gọi tắt là Công ty P) có ký hợp đồng với Công ty Cổ phần địa ốc M (gọi là tắt là công ty M) để thuê quyền sử dụng đất, diện tích 20.000 m², đất tọa lạc tại Khu công nghiệp M do Công ty M là chủ đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp. Đơn giá giao đất là 25 USD/m² x 20.000m² = 500.000 USD, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng, hai bên thỏa thuận thanh toán bằng tiền Việt Nam đồng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thì 01 USD quy đổi bằng 16.000 đồng. Như vậy tổng giá trị của hợp đồng là 500.000 USD x 16.000 đồng = 8.000.000.000 đồng. Nếu tính gồm cả thuế giá trị gia tăng và tiền chuyển mục đích sử dụng đất thì tổng giá trị của hợp đồng là 9.376.000.000 đồng. Hợp đồng được lập thành văn bản có chữ ký của người đại diện theo pháp luật của 02 bên. Số tiền các bên thỏa thuận thanh toán thành 02 đợt:

Đợt 1: giao số tiền là 900.000.000 đồng.

Đợt 2: Mỗi tháng công ty P thanh toán 10.000 USD (quy đổi ra tiền Việt Nam đồng) cho đến khi kết thúc hợp đồng. Tính từ ngày 01/01/2008 đến ngày 20/5/2010, công ty P đã giao cho công ty M tổng số tiền là 3.780.000.000 đồng.

Việc thỏa thuận giao đất được thực hiện sau 02 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng nhưng đến hạn nhưng công ty M không giao đất cho Công ty P. Nhiều lần

công ty P liên hệ để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng công ty M không có câu trả lời một cách rõ ràng. Công ty P tự tìm hiểu thì được biết công ty M chưa đóng tiền chuyển mục đích sử dụng đất cho Nhà nước nên không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho công ty P được.

Nay Bà L là người đại diện theo pháp luật của công ty P yêu cầu công ty M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng giao đất số 001/HĐTLĐ/MN ngày 01/01/2008, công ty P đồng ý thanh toán số tiền còn lại cho công ty M như theo hợp đồng mà 02 bên đã ký kết. Cụ thể là buộc công ty M phải giao lô đất có diện tích 20.000 m² thuộc lô số 06 -07 trục đường 36m trong Khu công nghiệp M.

Tại lời trình bày của ông Nguyễn Anh T đại diện theo ủy quyền của bị đơn trong biên bản hòa giải ngày 25/02/2014, lời khai tiếp theo của ông Hồ Đức M là người đại diện theo pháp luật của bị đơn và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Công ty Cổ phần địa ốc M được Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An cấp giấy phép đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp M. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác nhận trước đây công ty M có ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đối với công ty P chứ không phải hợp đồng giao hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công ty M đã nhận tiền do công ty P giao như là bà L trình bày là đúng, đợt tiền cuối cùng mà công ty P giao là ngày 20/5/2010. Sau đó, công ty P không thanh toán tiếp các khoản tiền còn lại theo hợp đồng, công ty M nhiều lần gửi công văn đến công ty P để yêu cầu có tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng công ty P không có ý kiến gì. Công ty M ra thông báo về việc thanh lý hợp đồng gửi công ty P, sau đó vào ngày 29/6/2012 công ty M đã chuyển trả vào tài khoản của công ty P số tiền 700.000.000 đồng để thanh lý hợp đồng.

Công ty M không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của công ty P và đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng kinh tế số 001/HĐTLĐ/MN mà 02 bên đã ký kết vào ngày 01/01/2008 là vô hiệu, lý do: công ty M được Ủy ban nhân dân tỉnh Long An ban hành quyết định cho thuê đất vào ngày 17/3/2008. Như vậy, hợp đồng mà 02 bên ký kết vào ngày 01/01/2008 khi công ty M chưa có quyết định giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên hợp đồng bị vô hiệu. Mặt khác về hình thức, hợp đồng mà các bên ký kết không có xác nhận của Ban quản lý các khu công nghiệp là vi phạm về mặt hình thức nên bị vô hiệu.

Đối với khoản tiền 3.780.000.000 đồng mà công ty M đã nhận của công ty P thì đồng ý trả lại nhưng có yêu cầu phản tố là đề nghị khấu trừ số tiền 700.000.000 đồng mà công ty M đã chuyển trả lại cho công ty P vào ngày 29/6/2012.

Tại phiên tòa, Bà L có ý kiến bổ sung: bà thừa nhận vào ngày 29/6/2012, Công ty P có nhận khoản tiền 700.000.000 đồng do Công ty M chuyển vào tài khoản của công ty để đề nghị thanh lý hợp đồng và đồng ý khấu trừ số tiền này

vào khoản tiền mà công ty P đã giao nhưng đề nghị khấu trừ tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Bà L xác nhận vào năm 2005, bà Vũ Thị H có vay mượn vàng và tiền của bà, đây là khoản vay mượn cá nhân của bà H và đã thanh toán xong, không liên quan gì đến các khoản tiền mà công ty P đã giao cho công ty M để thực hiện hợp đồng.

Ông Nguyễn Phi H đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị H trình bày: từ năm 2012 trở về trước bà Vũ Thị H là người đại diện theo pháp luật của Công ty M và đại diện theo pháp luật của công ty M có ký hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất với công ty P như Bà L trình bày là đúng. Ông xác nhận vào năm 2005 thì bà H có vay tiền của Bà L với tư cách vay mượn cá nhân và bà H đã thanh toán xong các khoản nợ. Hiện nay bà H không còn nợ gì đối với cá nhân Bà L và bà cũng thôi giữ chức vụ quản lý tại Công ty M.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty P trình bày:

Vào ngày 01/01/2008, công ty P có ký kết hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất của công ty M, đất tọa lạc tại khu công nghiệp M. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thì công ty M chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép quyết định thành lập khu công nghiệp và chưa có quyết định giao đất hoặc cho thuê đất nhưng các bên cũng đã thực hiện hợp đồng, Công ty P đã giao tiền thuê đất cho Công ty M tổng số tiền 1.600.000.000 đồng.

Đến ngày 17/3/2008, công ty M được Ủy ban nhân dân tỉnh Long An có quyết định thành lập khu công nghiệp và có quyết định cho thuê đất. Thời điểm này hai bên vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng, Công ty P tiếp tục giao tiền cho Công ty M, giao tiền đến ngày 20/5/2010, thành 12 đợt với số tiền 2.180.000.000 đồng.

Như vậy, tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng thì hợp đồng bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nhưng sau khi có quyết định cho thuê đất của UBND tỉnh Long An, các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng nên hợp đồng không còn bị vô hiệu.

Về hình thức của hợp đồng: tuy hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất hai bên ký kết không tuân thủ về hình thức, không có xác nhận của Ban quản lý các khu kinh tế. Theo quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015 thì thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm về hình thức là 02 năm kể từ thời điểm xác lập. Nhưng các bên không có yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và các bên vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng nên hợp đồng đương nhiên có hiệu lực pháp luật.

Sau khi có quyết định cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và nhận tiền cho thuê đất của công ty P nhưng Công ty M không tiếp tục thực hiện hợp đồng, không hoàn thiện các thủ tục pháp lý và giao đất cho Công ty P, lỗi này hoàn toàn thuộc về Công ty M. Đến ngày 26/9/2012, Công ty M tự ý chuyển trả cho công ty P số tiền 700.000.000 đồng mà không có sự đồng ý của Công ty P là hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng, vi phạm hợp đồng, làm cho quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty P bị xâm phạm.

Do vậy, tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm thì hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà hai bên ký kết vẫn có hiệu lực pháp luật nhưng công ty M không thực hiện việc giao đất nên công ty P khởi kiện yêu cầu Công ty M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng giao 20.000 m² đất tại khu công nghiệp M theo như nội dung của hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 001 ký kết ngày 01/01/2008 là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trường hợp, Hội đồng xét xử có căn cứ tuyên hợp đồng các bên đã ký kết là vô hiệu thì yêu cầu công ty M phải giao trả toàn bộ số tiền đã nhận của công ty P là 3.780.000.000 đồng và buộc công ty M phải bồi thường toàn bộ thiệt hại do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử xem xét trách nhiệm bồi thường của Công ty M đối với Công ty P như sau:

- Hoàn trả số tiền đã nhận cho Công ty P số tiền 3.780.000.000 đồng.
- Buộc công ty M phải trả lãi theo mức lãi suất chậm trả trên số tiền này theo quy định tại Điều 306 Luật thương mại năm 2005.
- Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa có thu thập chứng cứ là các mức lãi suất cho vay, mức lãi suất quá hạn trung bình của các chi nhánh ngân hàng tại địa phương từ năm 2008 cho đến nay. Như vậy số tiền lãi quá hạn mà công ty P yêu cầu Công ty M phải bồi thường trên số tiền gốc 3.780.000.000 đồng tính từ ngày 01/01/2008 đến nay là 6.296.000.000 đồng.
- Về số tiền Công ty P đã nhận của công ty M là 700.000.000 đồng thì Công ty P đồng ý khấu trừ vào số tiền gốc 3.780.000.000 đồng nhưng đề nghị khấu trừ tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của công ty M trình bày:

Hợp đồng mà các bên ký kết là vô hiệu về mặt nội dung lẫn hình thức.

Vô hiệu về hình thức: Hợp đồng không được chứng thực, không đảm bảo về mặt hình thức, trái quy định tại Điểm 1.a Khoản 10 Điều 2 Nghị định 17/2006 của Chính phủ và Điều 689 Bộ luật dân sự 2005.

Vô hiệu về nội dung:

+ Cty M chỉ nhận được Quyết định phê duyệt dự án mà chưa được UBND tỉnh Long An có Quyết định cho thuê đất khi hai bên ký Hợp đồng cho thuê đất ngày 01/01/2008. Do vậy, Hợp đồng này vi phạm điều cấm của pháp luật.

+ Hợp đồng thỏa thuận giá tính bằng USD là trái pháp luật, không phù hợp với quy định tại Điều 29 Nghị định 160/2006/NĐ-CP của Chính phủ quy định về hạn chế sử dụng ngoại hối.

+ Hợp đồng thiếu nhiều điều khoản cơ bản nhưng không có phụ lục hợp đồng bổ sung những nội dung còn thiếu. Các bên không thống nhất được vị trí đất đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Vì vậy, hợp đồng các bên ký kết là vô hiệu, nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử hủy hợp đồng.

1. Lỗi dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được và vô hiệu:

Cả hai bên đều có lỗi trong việc lập nên hợp đồng bị vô hiệu cả về hình thức lẫn nội dung. Khi lập hợp đồng, lẽ ra cả hai bên phải cùng xây dựng một hợp đồng chặt chẽ, đúng và đủ nội dung để thuận lợi cho việc thực hiện; đáng lý ra hai bên phải chờ đến khi có Quyết định cho thuê đất của UBND tỉnh Long An thì mới được ký Hợp đồng.

Nguyên đơn cho rằng nếu hợp đồng bị vô hiệu, không thể thực hiện được hoàn toàn do lỗi của Công ty M là không đúng. Nếu hợp đồng các bên ký kết có những điều khoản chưa rõ ràng nhưng công ty P không yêu cầu các bên cùng sửa đổi, bổ sung những điều khoản còn thiếu. Sau khi ký kết hợp đồng, hai bên cũng không có ký phụ lục hợp đồng nào để bổ sung cho những nội dung còn thiếu.

Khi xảy ra tranh chấp, công ty P không tiến hành thỏa thuận thương lượng trước mà gửi đơn tố cáo đến nhiều cơ quan chức năng xúc phạm danh dự uy tín của công ty M dẫn đến mâu thuẫn không thể giải quyết được.

Việc ký hợp đồng trước khi M có được quyền sử dụng khu đất là do lỗi của cả hai bên.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại:

Theo Điều 137 Bộ luật dân sự thì trong trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu thì bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Trong vụ án này:

- Công ty P không chứng minh được thiệt hại thực tế xảy ra;
- Lỗi dẫn đến Hợp đồng không thực hiện được là lỗi của cả hai bên;
- Đối với yêu cầu tính thiệt hại theo lãi suất quá hạn của khoản vay trung hạn là không có cơ sở pháp luật vì:
 - + Đây là hợp đồng thuê đất chứ không phải hợp đồng vay;
 - + Nguyên đơn căn cứ Điều 306 Luật Thương mại năm 2005 là không phù hợp vì Điều 306 chỉ quy định đối với vi phạm chậm thanh toán tiền hàng hoặc chậm thanh toán thù lao dịch vụ chứ không áp dụng cho việc hoàn trả tiền do hợp đồng vô hiệu.
 - + Không có Văn bản quy phạm pháp luật nào quy định rằng thiệt hại thực tế khi hợp đồng cho thuê đất vô hiệu có thể được tính bằng cách tính lãi suất quá hạn cho khoản vay.
 - + Không có căn cứ xác định ngày quá hạn để tính lãi suất quá hạn.
 - + Cty P không đồng ý nhận lại tiền chứ không phải Cty M không chịu hoàn trả (P yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng).

+ Cty M đã chuyển trả cho P 700.000.000 đồng ngày 29/6/2012 với nội dung ghi rõ không phiếu chuyển tiền là chuyển đợt 1 thanh lý Hợp đồng thuê đất 1/1/2008. Như vậy, số tiền gốc chỉ còn lại là 3.080.000.000 đồng.

Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bồi thường 100% thiệt hại tính bằng lãi suất quá hạn cho khoản vay trung hạn cho số tiền 3.780.000.000 đồng tính từ tháng 01/2008 là hoàn toàn không có căn cứ.

Vì các lẽ trên, Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử, tuyên xử:

- Tuyên hủy Hợp đồng thuê lại đất ngày 01/01/2008 giữa Công ty M và Công ty P.

- Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty P.

- Công ty M đồng ý hoàn trả cho Công ty P số tiền 3.080.000.000 đồng.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng,

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ theo pháp luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật tố tụng của dân sự.

Về nội dung,

Xét hợp đồng giao đất, thuê đất số 001 ngày 01/01/2008 mà các bên ký kết là vô hiệu vì tại thời điểm ký kết công ty M chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất hoặc cho thuê đất. Tuy nhiên, các bên vẫn thực hiện hợp đồng, công ty P đã giao tiền cho công ty M để thực hiện hợp đồng. Đến ngày 17/3/2008, công ty M đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có quyết định cho thuê quyền sử dụng đất tại khu Công nghiệp M, sau đó các bên vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, về nội dung: một điều khoản rất quan trọng trong hợp đồng mà hai bên ký kết là vị trí giao đất nhưng có tranh chấp nhau và không thể thực hiện được trong thực tế nên hợp đồng bị vô hiệu, do vậy các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Xét yêu cầu phản tố bị đơn,

Thấy rằng, tại phiên tòa người đại diện theo pháp luật của công ty P thừa nhận có nhận của công ty M số tiền chuyển trả là 700.000.000 đồng vào ngày 29/6/2012 và đồng ý khấu trừ vào tổng số tiền 3.780.000.000 đồng mà công ty P đã giao để thực hiện hợp đồng.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử buộc công ty M phải giao trả cho công ty P số tiền đã nhận theo hợp đồng là 3.780.000.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền 700.000.000 đồng đã chuyển trả vào ngày 29/6/2012.

Xét yếu tố lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu: thì cả hai bên đều có lỗi nhưng lỗi của công ty M là nhiều hơn. Bởi lẽ, công ty M là chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp thì công ty phải tạo điều kiện thuận lợi nhất cho nhà đầu tư thứ cấp, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hỗ trợ các thủ tục pháp lý cho nhà đầu tư nhưng công ty M chưa làm tốt vấn đề này. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xác định lỗi của công ty M là 70%, lỗi của công ty P là 30% để làm căn cứ bồi thường thiệt hại.

Về thiệt hại, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng mức lãi suất quá hạn trung bình trên thị trường của chi nhánh các ngân hàng thương mại tại địa phương để tính lãi trên số tiền mà công ty P đã giao cho công ty M từ năm 2008 cho đến nay nhưng có khấu trừ số tiền 700.000.000 đồng mà công ty M đã chuyển trả cho công ty P vào ngày 29/6/2012.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát

viên, đương sự và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp, qua thảo luận và nghị án. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về tố tụng,

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng giao đất, cho thuê đất tại khu công nghiệp M, huyện Đ, tỉnh Long An. Quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp. Theo quy định tại Điều 29, 33 Bộ Luật tố tụng dân sự đã sửa đổi, bổ sung năm 2011 và Điều 30, 35 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa; thời hiệu khởi kiện còn trong hạn luật định.

2. Về nội dung,

Qua lời trình bày của các đương sự, chứng cứ do đương sự cung cấp cũng như chứng cứ do Tòa án thu thập, thể hiện:

Ngày 01/01/2008, giữa công ty P và công ty M có ký 01 hợp đồng giao đất và 01 hợp đồng thuê đất trong khu Công nghiệp M, tiêu đề của hai hợp đồng khác nhau nhưng nội dung và đối tượng thì giống nhau là cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp.

Nội dung hợp đồng thể hiện: công ty P thuê quyền sử dụng đất của công ty M với diện tích đất là 20.000 m², đất tọa lạc tại Khu công nghiệp M để xây dựng nhà xưởng. Diện tích đất thuê là 20.000m², thời hạn giao đất lâu dài, đơn giá giao đất là 25 USD/m², tại thời điểm ký kết hợp đồng thì hai bên thỏa thuận quy đổi 1 USD bằng 16.000.000 đồng, thỏa thuận thanh toán tiền thuê đất bằng tiền Việt Nam đồng và các thỏa thuận khác.

Công ty P đã giao tiền thuê đất cho công ty M nhiều lần, tính đến hết ngày 20/5/2010, đã giao tổng số tiền là 3.780.000.000 đồng và được công ty M thừa nhận, đây là những tình tiết, sự kiện được các bên thừa nhận nên không phải chứng minh.

Hội đồng xét xử thấy rằng, thời điểm giao kết hợp đồng vào ngày 01/01/2008 thì công ty M là doanh nghiệp đầu tư hạ tầng, kỹ thuật dự án Khu công nghiệp ĐH3 - M nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đầu tư hạ tầng khu công nghiệp cũng như các quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên hợp đồng bị vô hiệu do vi phạm điều cấm nhưng các bên đã thực hiện hợp đồng, công ty P đã giao tiền cho công ty M 04 đợt với số tiền 1.600.000.000 đồng.

Đến ngày 17/3/2008, sau khi công ty M được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định cho thuê lại quyền sử dụng đất tại khu công nghiệp M thì hai bên vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng, cụ thể công ty P giao tiếp cho công ty M nhiều lần, tổng số tiền giao từ sau ngày 17/3/2008 đến ngày 20/5/2010 là 2.180.000.000 đồng.

Như vậy, yếu tố làm cho hợp đồng bị vô hiệu đã được loại trừ.

Nhưng từ sau ngày 20/5/2010 các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Công ty P cho rằng công ty M không thực hiện giao đất theo cam kết. Ngược lại, công ty M thì cho rằng do 02 bên không tin tưởng nhau, công ty P không có thiện chí thanh toán tiếp số tiền còn lại theo hợp đồng nên công ty M có văn bản thông báo cho công ty P về việc đề nghị chấm dứt hợp đồng và có chuyển trả số tiền 700.000.000 đồng cho công ty P vào ngày 29/6/2012.

Xét về điều kiện giao đất: tại mục II Điều 2 của hợp đồng có ghi vị trí lô đất giao được xác định theo bản đồ đính kèm và điều 4 của hợp đồng có quy định: phụ lục hợp đồng liên quan đến việc giao đất, thanh toán các khoản phí và trích lục bản đồ là một phần không thể tách rời của hợp đồng này.

Tại phiên tòa, công ty P cho rằng vị trí đất được giao theo hợp đồng phải là 20.000 m² đất tại lô 06-07 của trục đường 36 mét trên tờ họa đồ (có bút tích, chữ ký của bà Vũ Thị H là người đại diện theo pháp luật trước đây của công ty M).

Ngược lại, công ty M cho rằng vị trí đất giao thuộc lô D 12, đường số 05 theo họa đồ vị trí lô đất (cũng có bút tích chữ ký của bà Vũ Thị H).

Đối chiếu với các điều khoản trong hợp đồng thì các bên có thỏa thuận vị trí giao đất là được xác định theo bản đồ vị trí đính kèm nhưng họa đồ do các bên cung cấp thì là bản họa đồ vị trí do công ty M tự thảo ra, không phải là phụ lục hợp đồng đính kèm theo hợp đồng; tại thời điểm trên thì công ty M cũng chưa Ủy ban nhân dân tỉnh Long An phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000.

Như vậy, các bên có tranh chấp về vị trí giao đất và các điều kiện giao đất nhưng từ khi ký kết hợp đồng cho đến khi phát sinh tranh chấp các bên cũng không có ký kết bất kỳ phụ lục nào để giải thích hoặc bổ sung cho các điều khoản ghi hợp đồng làm cho hợp đồng cũng không thể thực hiện được trong thực tế nên hợp đồng bị vô hiệu, nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Tại phiên tòa, công ty M thừa nhận có nhận của công ty P tổng số tiền 3.780.000.000 đồng; đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh.

Xét yêu cầu phản tố bị đơn,

Tại phiên tòa người đại diện theo pháp luật của công ty P thừa nhận vào ngày 29/6/2012, công ty P có nhận của công ty M số tiền chuyển trả là 700.000.000 đồng, đồng ý khấu trừ số tiền trên nhưng khấu trừ tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Thấy rằng, tại phiên tòa người đại diện của bị đơn thừa nhận công ty P có nhận của công ty M số tiền chuyển trả là 700.000.000 đồng vào ngày 29/6/2012 nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: khấu trừ số tiền 700.000.000 đồng kể từ thời điểm 29/6/2012. Như vậy, công ty M còn phải thanh toán số tiền gốc cho công ty P là 3.080.000 đồng.

Xét yếu tố lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu:

Cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu nhưng lỗi của công ty M là nhiều hơn. Bởi lẽ, công ty M là chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp thì công ty

phải tạo điều kiện thuận lợi nhất cho nhà đầu tư thứ cấp, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hỗ trợ các thủ tục pháp lý cần thiết cho nhà đầu tư; phải chủ động, tích cực đàm phán ký kết các phụ lục hợp đồng hoặc giải thích hợp đồng trong trường hợp có những điều khoản không rõ ràng nhưng công ty M chưa làm tốt vấn đề này. Do vậy, mức độ lỗi của công ty M làm cho hợp đồng bị vô hiệu được xác định là 70%, lỗi của công ty P được xác định là 30%.

Về thiệt hại, đây là vụ án kinh doanh thương mại nên Hội đồng xét xử áp dụng Điều 305 Luật Thương mại năm 2005 là áp dụng mức lãi suất quá hạn trung bình trên thị trường của chi nhánh ngân hàng tại địa phương đã áp dụng từ năm 2008 cho đến nay để tính lãi trên số tiền mà công ty M đã nhận của công ty P từ năm 2008 cho đến nay nhưng có khấu trừ số tiền 700.000.000 đồng mà công ty M đã chuyển trả cho công ty P vào ngày 29/6/2012.

Mức lãi suất quá hạn trung bình hàng năm và số tiền lãi phải bồi thường được tính như sau:

- Năm 2008: số tiền 3.300.000.000 đồng x lãi suất 21,91%/năm x 12 tháng (từ ngày 01/01/2008 đến ngày 31/12/2008) = 723.030.000 đồng.

- Năm 2009: số tiền 3.460.000.000 đồng x lãi suất 21,08%/năm x 12 tháng (từ ngày 01/01/2009 đến ngày 31/12/2009) = 729.368.000 đồng.

- Năm 2010: số tiền 3.780.000.000 đồng x lãi suất 21,83%/năm x 12 tháng (từ ngày 01/01/2010 đến ngày 31/12/2010) = 825.174.000 đồng.

- Năm 2011: số tiền 3.780.000.000 đồng x lãi suất 24,04%/năm x 12 tháng (từ ngày 01/01/2011 đến ngày 31/12/2011) = 908.712.000 đồng.

- Năm 2012: số tiền 3.780.000.000 đồng x lãi suất 18,80 %/năm x 06 tháng (từ ngày 01/01/2011 đến ngày 29/6/2012) = 355.329.000 đồng.

- Năm 2012: số tiền 3.080.000.000 đồng x lãi suất 18,80 %/năm x 06 tháng (từ ngày 01/7/2012 đến ngày 31/12/2012) = 289.520.000 đồng.

- Năm 2013: số tiền 3.080.000.000 đồng x lãi suất 15,49%/năm x 12 tháng (từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2014) = 477.092.000 đồng.

- Năm 2014: số tiền 3.080.000.000 đồng x lãi suất 13,68%/năm x 12 tháng (từ ngày 01/01/2014 đến ngày 31/12/2014) = 421.344.000 đồng.

- Năm 2015: số tiền 3.080.000.000 đồng x lãi suất 13,4%/năm x 12 tháng (từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2015) = 412.720.000 đồng.

- Năm 2016: số tiền 3.080.000.000 đồng x lãi suất 13,26%/năm x 12 tháng (từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2016) = 408.408.000 đồng.

- Năm 2017: số tiền 3.080.000.000 đồng x lãi suất 13,26%/năm x 07 tháng làm tròn (từ ngày 01/01/2017 đến ngày 03/7/2017) = 238.238.000 đồng.

Tổng số tiền lãi quá hạn được tính trên số tiền gốc là 5.788.940.000 đồng, như vậy công ty M phải bồi thường thiệt hại cho công ty P số tiền **4.052.000.000 đồng** (bằng 70% mức độ lỗi).

Do vậy, Hội đồng xét xử buộc công ty M phải trả cho công ty P số tiền gốc đã nhận là 3.080.000.000 đồng và phải bồi thường thiệt hại số tiền là 4.052.000.000 đồng, tổng cộng là 7.132.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn không có yêu cầu gì khác nên Hội đồng xét xử không xét.

3. *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ*: Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là phù hợp với Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

4. *Về án phí*: Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền 2.000.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện không được Hội đồng xét xử chấp nhận và phải chịu án phí kinh doanh thương mại đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Công ty Cổ phần địa ốc M phải chịu án phí kinh doanh thương mại trên số tiền 7.132.000.000 đồng phải hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P để sung vào ngân sách Nhà nước là đúng quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 29, 33, 131 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2011; điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 117, 119, 122, 123, 131 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; Điều 306 Luật Thương mại 2005;

Căn cứ Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 12 quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P về việc yêu cầu Công ty Cổ phần địa ốc M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Tuyên vô hiệu các hợp đồng giao đất, hợp đồng thuê đất số 001/HĐTLĐ/MN lập cùng ngày 01/01/2008 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P và Công ty Cổ phần địa ốc M.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần địa ốc M đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P với số tiền phản tố được chấp nhận là 700.000.000 đồng.

Như vậy, buộc Công ty Cổ phần địa ốc M còn phải trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P số tiền gốc là 3.780.000.000 đồng – 700.000.000 đồng = 3.080.000.000 đồng (Ba tỷ không trăm tám mươi triệu đồng).

Buộc Công ty Cổ phần địa ốc M phải bồi thường thiệt hại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P số tiền 4.052.000.000 đồng (Bốn tỷ không trăm năm mươi hai triệu đồng).

Tổng số tiền buộc Công ty Cổ phần địa ốc M phải trả và bồi thường cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P là 7.132.000.000 đồng (Bảy tỷ một trăm ba mươi hai triệu đồng).

Kể từ ngày 04/7/2017 đến khi thi hành xong bản án, bên có nghĩa vụ nhưng chậm trả tiền thì hàng tháng còn phải trả thêm khoản tiền lãi phát sinh trên số nợ chậm trả theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình của các Ngân hàng Thương mại trên thị trường tại thời điểm thanh toán.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P phải chịu 2.500.000 đồng, số tiền này công ty đã tạm nộp và đã chi phí xong.

Về án phí:

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P phải nộp 34.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm sung ngân sách Nhà nước nhưng được chuyển từ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu số 0000428 ngày 12/4/2013 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An và 1.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000661 ngày 08/9/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, sang án phí để thi hành. Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P còn phải nộp tiếp 32.000.000 đồng.

Buộc Công ty Cổ phần địa ốc M phải nộp 146.452.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm sung vào ngân sách Nhà nước.

Án xử sơ thẩm và tuyên án công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại buổi tuyên án được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án tại Ủy ban nhân dân địa phương nơi cư trú.

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:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Văn Công Thức