TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ ĐĂNG
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 08/2023/DS-ST
Ngày: 27 - 02 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ ĐĂNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Đào

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Đức Hòa

2. Bà Lê Thị Thận

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Mai Thị Chang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng tham gia phiên tòa***: Bà Trịnh Thị Tâm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 144/2021/TLST – DS, ngày 28 tháng 9 năm 2021 về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2023/QĐXX – ST ngày 16 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Dương Quang T, sinh năm 1966

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước. *(Đều vắng mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ninh Thị Nguyên H, sinh năm 1987

Địa chỉ: Ấp 9, xã C, huyện D, tỉnh Bình Phước. (*Có mặt)*

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1964

Địa chỉ: Thôn 3, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước. *(Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Ninh Thị Nguyên H trình bày:

Vào ngày 21/9/2017, ông Nguyễn Thanh S có ký kết hợp đồng thuê mặt bằng kho bãi kinh doanh đối với diện tích đất 1850m^2, trên đất có 01 nhà kho tọa lạc tại Thôn 3, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước với bà Nguyễn Thị N và ông Dương Quang T với mục đích để kinh doanh nhà hàng tiệc cưới. Đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00432 do UBND huyện Bù Đăng cấp ngày 17/6/2015 cho ông T, bà N. Thời hạn cho thuê là 07 năm tính từ ngày 01/01/2018 cho đến ngày 01/01/2025 Âm lịch với giá tiền thuê 5.000.000 đồng/tháng, năm đầu tiên trả trước 02 tháng một lần, từ năm 2019 trả trước 06 tháng 01 lần cho đến khi hết hạn hợp đồng. Nếu 03 tháng không trả thì ông T, bà N có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Trong thời gian từ năm 2018 đến năm 2020, ông S thực hiện đúng thỏa thuận về việc trả tiền thuê mặt bằng. Tuy nhiên từ đầu năm 2021 cho đến nay thì ông S không trả tiền thuê mặt bằng cho ông T, bà N dù ông T, bà N yêu cầu nhiều lần. Do đó ông T, bà N khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng yêu cầu ông S phải trả tiền thuê mặt bằng tạm tính từ đầu năm 2021 (tháng 01/2021) cho đến tháng 12/2021 với số tiền 65.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng thuê mặt bằng kho bãi kinh doanh ngày 21/9/2017 giữa ông T, bà N với ông S nêu trên. Đồng thời buộc ông S phải di dời những tài sản của ông S đầu tư trên phần diện tích đất này. Nếu phía bị đơn đồng ý hủy đồng thuê mặt bằng kho bãi kinh doanh ngày 21/9/2017 giữa ông T, bà N với ông S và trả lại mặt bằng cho ông T, bà N thì ông T, bà N không yêu cầu ông S trả khoản tiền thuê từ năm 2021 cho đến nay.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh S trình bày: Vào năm 2017 do có nhu cầu thuê mặt bằng để làm nhà hàng tiệc cưới nên ông S đã thuê mặt bằng của ông T và bà N nhưng chưa làm hợp đồng. Sau này các bên thống nhất làm hợp đồng vào ngày 01/01/2018 (Âm lịch). Theo nội dung hợp đồng, ông S thuê mặt bằng khoảng 1.850m^2 của ông T với bà N (trên đất có 01 nhà kho), thời gian thuê 07 năm tính từ ngày 01/01/2018 (âm lịch) với giá 5.000.000 đồng/tháng. Năm 2018 thì trả 02 tháng một lần là 10.000.000đồng, đến năm 2019 cho đến lúc kết thúc hợp đồng thì trả trước 06 tháng một lần là 30.000.000 đồng. Các bên cam kết nếu trả tiền thuê trễ 03 tháng thì bên ông T, bà N có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, còn nếu ôngT,bà N vi phạm hợp đồng thì bồi thường toàn bộ cơ sở vật chất do ông S xây dựng. Việc lập hợp đồng làm 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản. Theo nội dung thỏa thuận, ông S được quyền xây dựng, đầu tư cơ sở hạ tầng trên đất nhưng phải thông báo, thỏa thuận cho ông T, bà N. Nếu sau khi chấm dứt hợp đồng thì ông S có quyền tháo dỡ toàn bộ các công trình đã đầu tư trả lại mặt bằng ban đầu cho ông T, bà N.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông S đã tiến hành đầu tư, xây dựng để làm nhà hàng tiệc cưới trên phần đất đã thuê của bà N, ông T. Trong các năm 2018, 2019, 2020 ông S đã trả hết tiền thuê theo đúng như thỏa thuận trong hợp đồng. Ngày 28/12/2020 (Âm lịch) ông S trả trước 20.000.000 đồng của 06 tháng 2021 (từ tháng 01 đến tháng 06), còn thiếu 10.000.000 đồng, đến ngày 22/01/2021 trả số tiền này cho ông T, bà N. Từ tháng 7/2021 cho tới nay thì ông S chưa trả tiền thuê cho ông T, bà N. Tuy nhiên, hiện nay ông S đã di dời các tài sản đầu tư trên đất và không sử dụng mặt bằng này từ lâu nên nếu phía nguyên đơn không yêu cầu ông S phải trả tiền thuê mặt bằng từ năm 2021 cho đến nay thì ông S đồng ý hủy hợp đồng thuê mặt bằng kho bãi kinh doanh ngày 21/9/2017 giữa ông T, bà N với ông S, trả lại phần diện tích đất thuê lại cho ông T, bà N. Ngoài ra, ông S không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng thuê mặt bằng kho bãi kinh doanh ngày 21/9/2017 giữa ông T, bà N với ông S; buộc ông S phải trả lại diện tích đất và tài sản là 01 nhà kho trên đất cho ông T, bà N; không yêu cầu ông S phải trả tiền thuê mặt bằng còn thiếu từ năm 2021 cho đến nay. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

Ông Nguyễn Thanh S vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng có quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét thực hiện đúng các quy định về tố tụng.

Quan điểm về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy Hợp đồng thuê mặt bằng kho bãi kinh doanh ngày 21/9/2017 giữa ông Dương Quang T, bà Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Thanh S; buộc ông S phải trả lại diện tích đất đã thuê và tài sản là 01 nhà kho trên đất cho ông T, bà N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào lời khai của đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn khởi kiện ông Nguyễn Thanh S có hộ khẩu thường trú tại thôn 3, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước để yêu cầu ông S phải thanh toán thuê mặt bằng mà ông S chưa thanh toán từ đầu năm 2021. Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản". Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

[2] Về sự vắng mặt của bị đơn ông Nguyễn Thanh S: Hội đồng xét xử thấy rằng quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông S đã có văn bản trình bày ý kiến về nội dung vụ án đã có đơn xin giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông S.

Về nội dung:

[3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất nội dung: Vào ngày 21/9/2017, bà Nguyễn Thị N và ông Dương Quang T có ký kết hợp đồng thuê mặt bằng kho bãi kinh doanh đối với diện tích 1850m^2, trong đó có 01 nhà kho. Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00432 do UBND huyện Bù Đăng cấp ngày 17/6/2015 cho ông T, bà N với mục đích để kinh doanh nhà hàng tiệc cưới. Thời hạn cho thuê là 07 năm tính từ ngày 01/01/2018 cho đến ngày 01/01/2025 Âm lịch với giá thuê 5.000.000 đồng/tháng, năm đầu tiên trả trước 02 tháng một lần, từ năm 2019 trả trước 06 tháng 01 lần cho đến khi hết hạn hợp đồng. Ông S đã đầu tư xây dựng nhà hàng tiệc cưới trên diện tích đất thuê để phục vụ cho việc kinh doanh.

Tuy nhiên, theo lời trình bày của nguyên đơn thì từ đầu năm 2021 cho đến nay,

ông S vi phạm việc thanh toán tiền thuê mặt bằng mặc dù phía nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu ông S thanh toán. Do đó, nguyên đơn mới khởi kiện yêu cầu ông S phải thanh toán khoản tiền thuê tạm tính từ tháng 01/2021 cho đến thời điểm khởi kiện với số tiền 65.000.000 đồng.

[4] Quá trình làm việc và tại phiên tòa, phía nguyên đơn không yêu cầu ông S phải thanh toán khoản tiền thuê mặt bằng còn nợ nếu ông S đồng ý hủy hợp đồng thuê mặt bằng ngày 21/9/2017 mà các bên đã ký kết, trả lại mặt bằng cho nguyên đơn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/02/2023, bị đơn ông Nguyễn Thanh S đồng ý hủy hợp đồng thuê mặt bằng ngày 21/9/2017 nếu bên nguyên đơn không yêu cầu trả tiền thuê. Đối với yêu cầu trả mặt bằng thì ông S đã di dời các tài sản trên đất và không sử dụng mặt bằng này từ lâu nên đồng ý trả mặt bằng lại cho ông T, bà N. Ngoài ra, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác. Do đó, ghi nhận sự tự nguyện này của ông S và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà N.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Dương Quang T, bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông T, bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông Nguyễn Thanh S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 472, 481, Điều 482 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 235 và Điều 273, của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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 nguyên đơn ông Dương Quang T, bà Nguyễn Thị N.

Tuyên hủy Hợp đồng hợp đồng thuê mặt bằng kho bãi kinh doanh ngày 21/9/2017 giữa ông Dương Quang T, bà Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Thanh S đối với diện tích đất 1850m^2 trong đó có 01 nhà kho; diện tích đất nằm trong thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Bù Đăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH 00432 ngày 17/6/2015 cho ông T, bà N.

Buộc ông Nguyễn Thanh S phải trả lại mặt bằng đã thuê trên diện tích đất 1850m^2 , trong đó có 01 nhà kho cho ông Dương Quang T, bà Nguyễn Thị N. Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00432 do Ủy ban nhân dân huyện Bù Đăng cấp ngày 17/6/2015 cho ông T, bà N.

Ông Nguyễn Thanh S không phải thanh toán số tiền thuê mặt bằng từ tháng 01/2021 cho tới thời điểm hủy hợp đồng nêu trên.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Dương Quang T, bà Nguyễn Thị N không phải chịu, Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đăng hoàn trả cho ông T, bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.650.000 đồng (*Một triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng)* theo

Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 016458 ngày 28/9/2021. Ông Nguyễn Thanh S phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng*).

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết 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 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Bù Đăng;
- THA huyện Bù Đăng;
- Đương sự;
- Lưu HS – DS.

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

Trương Thị Đào