TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ M** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 164/2024/DS-ST
Ngày: 30/08/2024.
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 THÀNH PHỐ M, TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Võ Thị Thuận Thảo**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Võ Quí Quốc**.
2. Ông **Võ Thành Nhân**.

Thư ký phiên tòa: Bà **Phan Thị Kim Ngân** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Trong ngày 30 tháng 08 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 176/2024/TLST- DS ngày 02 tháng 05 năm 2024 về tranh chấp "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 164/2024/QĐXX-ST ngày 11 tháng 07 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 157/2024/QĐST – DS ngày 09 tháng 08 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim H**, sinh năm 1964. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã Đ, TP M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Anh **Nguyễn Hoàng N**, sinh năm 1999. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp N. xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* **Tại Đơn khởi kiện ngày 12/04/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H trình bày**:

Vào ngày 28/04/2023, bà Nguyễn Thị Kim H là bên cho thuê (Bên A) có ký hợp đồng với anh Nguyễn Hoàng N là bên thuê (Bên B) thuê quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất thuộc thửa đất số 938, tờ bản đồ số 32 có diện tich 127,8 m2 tại địa chỉ số N, Ấp M, xã Đ, TP M, tỉnh Tiền Giang với thời gian cho thuê theo hợp đồng là 12 tháng kể từ ngày 02/05/2023 đến ngày 02/05/2024 là hết hạn hợp đồng. Tiền thuê hàng tháng là 13.000.000 đồng/tháng, còn các khoản tiền phát sinh khác như tiền điện, tiền nước… thì anh N đóng theo thực tế sử dụng của biên lai thu tiền điện, tiền nước. Anh N thuê mặt bằng để kinh doanh.

Trong quá trình thực hiện, anh N có đóng tiền thuê mặt bằng từ tháng

05/2023 đến tháng 01/2024. Anh N đã ngưng đóng tiền thuê mặt nhà cho bà từ tháng 02/2024 đến tháng 04/2024 là 03 tháng. Tuy bà có gọi điện hỏi anh N để yêu cầu trả tiền thuê thiếu bà từ tháng 02/2024 nhưng anh N không nghe máy và cũng không di dời đồ đạc để trả lại căn nhà và đất thuê cho bà H. Sau đó đến ngày 02/05/2024, bà có đến trụ sở Ấp M, xã Đ báo để Đại diện địa phương của Ấp M, xã Đ đến chứng kiến căn nhà của bà cho thuê tại địa chỉ số N, Ấp M, xã Đ, TP M, tỉnh Tiền Giang có lập biên bản làm việc ngày 02/05/2024. Hiện nay. căn nhà và đất cho anh N thuê thì bà đã nhận lại căn nhà và mặt bằng thuê từ ngày 02/05/2024 cho đến nay. Anh N đã di dời đồ đạc xong nhưng còn nợ bà 03 tháng tiền thuê nhà là 13.000.000 đồng/tháng x 03 tháng = 39.000.000 đồng. Bà H còn đang giữ của anh N số tiền đặt cọc 15.000.000 đồng. Số tiền thuê còn nợ 03 tháng là 39.000.000 đồng, bà H đồng ý cấn trừ số tiền anh N đặt cọc là 15.000.000 đồng còn lại 24.000.000 đồng. Bà H yêu cầu anh N phải có trách nhiệm trả cho bà số tiền 24.000.000 đồng. thời gian 01 lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra anh Nguyễn Hoàng N phải trả 02 tháng tiền điện cho bà H (hiện nay bà H đã đóng tiền điện cho Công ty Điện lực rồi) số tiền bà đã nộp cho Công ty điện lực là là 3.833.533 đồng (gồm tháng 03/2024 là 3.115.319 đồng; tháng 04/2024 là 718.214 đồng) và tiền phạt do chậm đóng tiền điện cho Công ty Điện lực là 105.840 đồng. Anh Nguyễn Hoàng N phải trả 02 tháng tiền nước cho bà H số tiền bà đã nộp cho Công ty cấp thoát nước là 412.694 đồng và tiền phạt do chậm đóng tiền nước là 357.000 đồng.

Còn hợp đồng thuê ký kết giữa bà và anh N đã hết hạn hợp đồng vào ngày 02/05/2024 nên hai bên đã tự chấm dứt với nhau.

* **<u>Tại Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Hoàng N trình bày</u>**:

Qua yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim H thì anh Nguyễn Hoàng N không đồng ý, giữa bà H và anh N đã hết hạn hợp đồng và đã tự chấm dứt hợp đồng với nhau. Do anh N có đặt cọc cho bà Nguyễn Thị Kim H số tiền 15.000.000 đồng nên anh đồng ý cấn trừ tiền điện, tiền nước vào tiền đặt cọc 15.000.000 đồng còn lại bao nhiêu thì bà H giữ. Bà H đòi số tiền thuê nhà 03 tháng từ tháng 02/2024 đến tháng 04/2024 thì anh không đồng ý trả cho bà H do anh đã vi phạm hợp đồng trước thời hạn thì anh đồng ý chịu mất tiền cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết giữa anh và bà H. Anh N thừa nhận anh có gửi đồ đạc của anh tại căn nhà thuê của bà H đến cuối tháng 04/2024 anh mới di dời dọn đồ đạc của anh đi và anh mới tháo bảng hiệu ra khỏi mặt bằng thuê vào cuối tháng 04/2024.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ đã 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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H thuộc tranh chấp dân sự là "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất". Bị đơn anh Nguyễn Hoàng N cư trú tại Ấp N. xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào khoản 3 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 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn anh Nguyễn Hoàng N vắng mặt tại phiên tòa không lý do mặc dù đã được tống đạt hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh Nguyễn Hoàng N.

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H yêu cầu anh Nguyễn Hoàng N phải có trách nhiệm trả số tiền thuê nhà còn nợ 03 tháng chưa trả từ tháng 02/2024 đến tháng 04/2024 là 13.000.000 đồng/tháng x 3 tháng = 39.000.000 đồng. Bà H đồng ý cấn trừ số tiền anh N đặt cọc là 15.000.000 đồng còn lại 24.000.000 đồng. Bà H yêu cầu anh N phải có trách nhiệm trả cho bà số tiền 24.000.000 đồng, thời gian 01 lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Đồng thời, anh Nguyễn Hoàng N phải trả 02 tháng tiền điện mà bà H đã nộp cho Công ty Điện lực là 3.939.373 đồng (gồm tiền điện tháng 03/2024 là 3.115.319 đồng, tiền điện tháng 04/2024 là 718.214 đồng và tiền phạt do chậm đóng tiền điện cho Công ty Điện lực là 105.840 đồng). Anh Nguyễn Hoàng N phải trả 02 tháng tiền nước mà bà H đã nộp cho Công ty cấp thoát nước là 769.694 đồng (gồm tiền nước là 412.694 đồng và tiền phạt do chậm đóng tiền nước là 357.000 đồng). Tổng số tiền nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H yêu cầu anh Nguyễn Hoàng N phải có trách nhiệm trả cho bà Huê là 28.709.067 đồng. Thời gian trả 01 lần nay khi án có hiệu lực pháp luật.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình trong giai đoạn xét xử, bà Nguyễn Thị Kim H đã cung cấp cho Tòa án các chứng cứ sau:

1/ 01 Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập tại Văn phòng Công chứng C ngày 28/04/2023 có số công chứng số 4352, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

2/ 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở vả tài sản khác gắn liền với đất số CS08950 ngày 13/03/2017.

3/ Biên bản ngày 02/05/2024 tại Ấp M, xã Đ, TP M, tỉnh Tiền Giang.

[4] Tại Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập tại Văn phòng Công chứng C ngày 28/04/2023 có số công chứng số 4352, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD thể hiện nội dung cụ thể sau đây: Bên cho thuê (Bên A) bà Nguyễn Thị Kim H và Bên thuê (bên B) anh Nguyễn Hoàng N thỏa thuận hai bên đồng ý thực hiện việc thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở của Bên A (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở vả tài sản khác gắn liền với đất số CS08950 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/03/2017). Tài sản cho thuê gồm có thửa đất số 938, tờ bản đồ số 32 có diện tích 127,8 m2 và nhà ở gắn liền với thửa số 938 có diện tích xây dựng 88,7 m2, diện tích sàn 396,7 m2 tại địa chỉ số N, Ấp M, xã Đ, TP

M, tỉnh Tiền Giang với số tiền cho thuê là 13.000.000 đồng/tháng; Thời hạn thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 01 năm kể từ ngày 02/05/2023; Mục đích thuê: kinh doanh và để ở; Tiền điện, nước, điện thoại và các khoản phát sinh khác thì Bên B tự chi trả theo thực tế sử dụng đối với mức giá quy định của các đơn vị cung cấp. Tại Điều 6 quy định Biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng như sau: Để bảo đảm thực hiện hợp đồng, bên B đặt cọc cho bên A tiền thuê với số tiền là 15.000.000 đồng, số tiền đặt cọc này sẽ hoàn trả lại cho Bên B khi hết hạn hợp đồng (sau khi đã trừ đủ số tiền điện, nước, điện thoại, tinternet đã sử dụng thực tế). Nếu Bên B chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì mất tiền cọc. Ngược lại, nếu Bên A thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn phải trả cho Bên B tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc. …

[5] Tại Biên bản hòa giải ngày 11/06/2024 và tại Biên bản hòa giải ngày 03/07/2024, anh Nguyễn Hoàng N đã xác định anh N có đặt cọc cho bà Nguyễn Thị Kim H số tiền 15.000.000 đồng nên anh đồng ý cấn trừ tiền điện, tiền nước vào tiền đặt cọc 15.000.000 đồng còn lại bao nhiêu thì bà H giữ. Bà H yêu cầu đòi số tiền thuê nhà 03 tháng từ tháng 02/2024 đến tháng 04/2024 thì anh N không đồng ý trả cho bà H do anh N cho rằng anh đã vi phạm hợp đồng trước thời hạn thì anh N đồng ý chịu mất tiền cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết giữa anh Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị Kim H. Đồng thời, anh Nguyễn Hoàng N thừa nhận anh N có gửi đồ đạc của anh tại căn nhà thuê của bà Nguyễn Thị Kim H đến cuối tháng 04 năm 2024 anh mới di dời dọn đồ đạc của anh đi nơi khác và anh mới tháo bảng hiệu ra khỏi mặt bằng thuê vào cuối tháng 04 năm 2024.

[6] Nhận thấy, thời hạn thuê đã ghi rõ tại Điều 2 của hợp đồng là 01 năm kể từ 02/05/2023 đến ngày 02/05/2024 là tròn 12 tháng. Anh Nguyễn Hoàng N có đặt cọc cho bà Nguyễn Thị Kim H số tiền cọc là 15.000.000 đồng nhưng anh N chỉ đóng tiền thuê nhà hàng tháng 13.000.000 đồng/tháng đến tháng 01/2024. Anh N ngưng không trả tiền thuê cho bà Huê từ tháng 02/2024 đến tháng 04/2024.

Như vậy, anh Nguyễn Hoàng N đã vi phạm hợp đồng không trả tiền thuê nhà cho bà Nguyễn Thị Kim H như thỏa thuận giữa hai bên gồm: Bên cho thuê (Bên A) là bà Nguyễn Thị Kim H và Bên thuê (bên B) là anh Nguyễn Hoàng N tại Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng Công chứng C lập ngày 28/04/2023 có số công chứng số 4352, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD như đã nêu trên.

Tuy anh Nguyễn Hoàng N đã ngưng không đóng tiền thuê như thỏa thuận trong hợp đồng cho bà Nguyễn Thị Kim H từ tháng 02/2024 nhưng anh Nguyễn Hoàng N không tháo dỡ di dời bảng hiệu và đồ đạc của anh ra khỏi mặt bằng cho thuê của bà Nguyễn Thị Kim H. Anh Nguyễn Hoàng N đã thừa nhận anh vẫn để đồ đạc của anh tại căn nhà thuê của bà Nguyễn Thị Kim H đến cuối tháng 04 năm 2024 anh mới di dời dọn đồ đạc của anh đi nơi khác và đến cuối tháng 04 năm 2024 anh N mới tháo dỡ bảng hiệu ra khỏi mặt bằng thuê của bà Nguyễn Thị Kim H.

Đồng thời, tại Biên bản lập ngày 02/05/2024 tại Ấp M, xã Đ, TP M, tỉnh Tiền Giang có thể hiện ghi rõ nội dung: "Trong thời gian hợp đồng thuê nhà, anh N tự ý cho người khác thuê lại nhưng bà H không biết, đến ngày 01/05/2024 gia đình bà H đến căn hộ cho thuê thì thấy nhà không khóa cửa nên gia đình đi trình báo địa phương. Nay Ban công tác ấp, Công an ấp đến xem xét vụ việc và lập biên bản kiểm kê trong nhà gồm có những tài sản gì để bàn giao cho gia đình quản lý sử dụng căn hộ trên. Qua kiểm kê tài sản trong nhà, các vật dụng không có giá trị như nệm cũ, một số quần áo cũ, quạt máy hư, ghế nệm cũ… Biên bản kết thúc vào lúc 09 giờ 40 phút ngày 02/05/2024 có đọc cho mọi người cùng nghe".

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Kim H yêu cầu anh Nguyễn Hoàng N phải có trách nhiệm trả cho bà H là tổng số tiền là 28.709.067 đồng, trong đó gồm 03 tháng chưa trả tiền thuê mặt bằng từ tháng 02/2024 đến tháng 04/2024 là 13.000.000 đồng/tháng x 3 tháng = 39.000.000 đồng cấn trừ số tiền anh N đặt cọc là 15.000.000 đồng còn lại 24.000.000 đồng; Tiền nợ điện, nước như đã nêu trên của 02 tháng mà anh Nguyễn Hoàng N chưa đóng cho Công ty Điện lực và Công ty cấp thoát nước là 4.709.067 đồng. Thời gian trả 01 lần nay khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng Công chứng C lập ngày 28/04/2023 có số công chứng số 4352, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim H và anh Nguyễn Hoàng N đã hết hạn hợp đồng vào ngày 02/05/2024 nên hai bên thống nhất đã tự chấm dứt với nhau.

Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kin H có đơn xin miễn tạm ứng án phí thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 481 Bộ luật dân sự.

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Áp dụng Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H. Buộc anh Nguyễn Hoàng N phải thực hiện nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Kim H số tiền

28.709.067 đồng (Hai mươi tám triệu bảy trăm lẻ chín ngàn không trăm sáu mươi bảy đồng). Thời gian trả ngay khi án có hiệu lực pháo luật.

2. Về án phí: Anh Nguyễn Hoàng N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.435.453 đồng.

Bà Nguyễn Thị Kim H được miễn nộp tiền tạm ứng án phí quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

3. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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.

4. 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 thoả 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.

5. Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Võ Thị Thuận Thảo

Nơi nhận:
- *VKSND. TP M.*
- *Chi cục THADS. TP M*
- *Các đương sự.*
- *Lưu hồ sơ.*