

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Đ
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 14/2020/DS-ST

Ngày: 17/3/2020.

V/v: Tranh chấp hợp đồng dân
sự thuê tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Phụng Diễm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Huỳnh Ngọc Anh

2. Bà Nguyễn Thị Xuân Uyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Lan Anh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Bảng – Kiểm sát viên.

Ngày 17/3/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 206/2018/TLST-DS ngày 16/8/2018 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng dân sự thuê tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2020/QĐST-DS ngày 06/3/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Minh H, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ 10, thôn P, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trương Thị Quỳnh N, sinh năm 1994; Địa chỉ: Số 375, Quốc lộ 20, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo văn bản ủy quyền ngày 23/7/2018.

2. Bị đơn: Ông Tống Thành N, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số 229, Quốc lộ 20, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Dương Thị Xuân M, sinh năm 1965; Địa chỉ: Số 229, Quốc lộ 20, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa, bà N có mặt, ông N và bà M có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Minh H (do bà Trương Thị Quỳnh N làm người đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Vào ngày 01/8/2015, ông Huỳnh Minh H có cho ông Tống Thành N thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 543, tờ bản đồ số 02, tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Ông H và ông N có lập hợp đồng thuê có chữ ký của các bên, trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất hai bên có thỏa thuận thời hạn thuê là 06 năm, kể từ ngày 01/8/2015 đến ngày 01/8/2021. Ông N thuê thửa đất này với mục đích là để kinh doanh phế liệu. Theo hợp đồng ông H và ông N thỏa thuận giá thuê 03 năm đầu (từ ngày 01/8/2015 đến 01/8/2018) là 1.000.000 đồng/tháng, 03 năm còn lại (sau ngày 01/8/2018 đến ngày 01/8/2021) giá thuê đất sẽ được điều chỉnh theo thỏa thuận hai bên nhưng không thấp hơn 1.000.000 đồng/tháng.

Đến nay thời hạn thuê đất 03 năm đầu tiên đã hết, ông H và ông N cùng nhau thương lượng, bàn bạc về giá thuê đất cho 03 năm còn lại nhưng hai bên không thống nhất được quan điểm nên không thể đi đến thỏa thuận về giá đất cho thuê 03 năm từ 01/8/2018 đến 01/8/2021. Giá thuê đất mà ông N yêu cầu là quá thấp ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích của ông H.

Vì vậy, ông Huỳnh Minh H yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Minh H và ông Tống Thành N ký kết ngày 01/8/2015 chấm dứt, buộc ông N di dời toàn bộ tài sản của ông N và trả lại cho ông H nguyên hiện trạng diện tích 355,6m² thửa đất số 543, tờ bản đồ số 02, tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông N thì ông H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố này của ông N.

- *Ý kiến của bị đơn ông Tống Thành N:*

Vào tháng 8/2015 ông có thuê đất của ông Huỳnh Minh H thông qua ông Huỳnh Minh Chiêu 01 lô đất tại tổ 21, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Tại thời điểm thuê đất thì hiện trạng lô đất là một hục sâu hơn mặt đường khoảng 03m, vì vậy khi thuê 02 bên thỏa thuận bằng miệng thời hạn thuê 06 năm với giá thuê 1.000.000 đồng/tháng vì ông phải xây móng, đổ đất cải tạo mặt bằng. Tháng 9/2015 ông Hùng (em ông H) và ông Chiêu đến giao cho ông 02 bản hợp đồng thuê nhà chỉ nhận tiền 03 năm, 03 năm còn lại nhận sau. Ông có hỏi lại giá 03 năm sau, ông Chiêu nói lên chừng vài trăm. Thu nhập hiện tại của ông chỉ có thể thỏa thuận tăng giá lên 2.000.000 đồng/tháng. Vì vậy, ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Minh H.

Do ông H yêu cầu chấm dứt hợp đồng nên ông có yêu cầu phản tố, cụ thể như sau: Trong trường hợp chấm dứt hợp đồng thì yêu cầu ông H phải bồi thường cho ông tiền đổ đất xây dựng mặt bằng nhà xưởng là 250.000.000 đồng; phải cho ông thời gian tìm thuê chỗ khác và xây dựng mới là 03 tháng; bồi thường cho ông chi phí di dời, tháo dỡ hàng hóa là 50.000.000 đồng; phải trả cho ông số tiền lợi nhuận trong thời gian tranh chấp và nghỉ buôn bán để di dời,

cụ thể là 5.000.000/tháng x 3 tháng = 15.000.000 đồng.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Xuân M:
Bà thống nhất với ý kiến của bị đơn ông Tống Thành N, bà không có ý kiến và không có yêu cầu gì khác.

Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất với các tài liệu chứng cứ mà Tòa án công khai và không có ý kiến gì khác. Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông N có đơn xin rút đơn yêu cầu phản tố ngày 16/3/2020, nội dung ông N rút toàn bộ yêu cầu phản tố, ông đồng ý trả lại mặt bằng cho ông H tuy nhiên yêu cầu ông H để cho ông thời gian 03 tháng để ông di dời tài sản trên đất để trả lại mặt bằng cho ông H.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng:

Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán chấp hành đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng người tham gia tố tụng, tổng đạt các giấy tờ cho đương sự đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, thư ký chấp hành đầy đủ các quy định của luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn rút yêu cầu phản tố nên đề nghị đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Đây là vụ án về việc: Tranh chấp hợp đồng dân sự thuê tài sản giữa nguyên đơn ông Huỳnh Minh H với bị đơn ông Tống Thành N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Xuân M theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa, ông N, bà M có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H: Thấy rằng giữa ông Huỳnh Minh H với ông Tống Thành N ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, theo đó ông H cho ông N thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 543, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, hợp đồng thuê có chữ ký của các bên, thời hạn thuê quyền sử dụng đất hai bên có thỏa thuận thời hạn thuê là 06 năm, kể từ ngày 01/8/2015 đến ngày 01/8/2021, mục đích thuê là để kinh doanh phế liệu, giá thuê 03 năm đầu (từ ngày 01/8/2015 đến 01/8/2018) là 1.000.000 đồng/tháng, 03 năm còn lại (sau ngày 01/8/2018 đến ngày 01/8/2021) giá thuê đất sẽ được điều chỉnh theo thỏa thuận hai bên nhưng không thấp hơn 1.000.000 đồng/tháng. Khi hết hạn thuê 03 năm đầu đến ngày 01/8/2018 hai bên không thỏa thuận được giá thuê, ông H yêu cầu 8.000.000 đồng/tháng còn ông N chỉ đồng ý 2.000.000 đồng/tháng nên phát sinh tranh chấp. Ông H yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, ông N thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê, do đó tuyên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông H với ông N chấm dứt.

2.2. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông N: Tại đơn xin rút yêu cầu phản tố ngày 16/3/2020 ông N xác định rút toàn bộ yêu cầu phản tố. Xét thấy, việc ông N rút yêu cầu phản tố là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

2.3. Đối với việc ông N yêu cầu ông H tạo điều kiện để cho ông thời gian 03 tháng để ông N di dời tài sản trên đất để trả lại mặt bằng cho ông H vì ông đang bệnh nặng, sức khỏe yếu nên cần có thời gian để di dời. Xét thấy, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý cho rằng thời gian hai bên phát sinh tranh chấp đã lâu, bên nguyên đơn cũng không yêu cầu ông N trả tiền thuê đất từ sau ngày 01/8/2018, đồng thời các bên cũng không thỏa thuận về thời gian di dời tài sản trong hợp đồng nên yêu cầu này của bị đơn ông N là không có căn cứ xem xét. Hiện nay tài sản trên đất do ông N và vợ của ông N là bà M buôn bán vật liệu xây dựng và phế liệu, do đó buộc ông N và bà M di dời toàn bộ tài sản trên đất gồm: Căn nhà cấp 4C diện tích 16,3m x 11,7m với kết cấu móng xây đá chẻ kết hợp xây gạch, cột bằng gỗ, vách ván kết hợp tôn, mái lợp tôn không có trần, nền láng xi măng, điện nước và thiết bị vệ sinh hoàn thiện ở mức độ đơn giản, 01 phần tường xây gạch kết hợp ván gỗ; 03 khung mái che nền đất dựng tạm và các mặt hàng trong nhà xưởng của ông N, bà M đang kinh doanh là vật liệu xây dựng và phế liệu để trả lại cho ông H mặt bằng diện tích 355,6m² thửa đất số 543, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.4. Đối với tiền thuê đất từ sau ngày 01/8/2018 đến khi xét xử sơ thẩm tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

2.5. Đối với các vấn đề khác của hợp đồng các bên không tranh chấp nên không xem xét.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và dự nộp chi phí tố tụng 1.000.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 300.000 đồng nguyên đơn đã nộp đủ, đã trả lại cho nguyên đơn 700.000 đồng. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 300.000 đồng.

Ông N yêu cầu định giá và dự nộp chi phí tố tụng 2.000.000 đồng, chi phí định giá buộc ông N phải nộp 1.300.000 đồng, ông N đã nộp đủ, số tiền còn lại đã thanh quyết toán trả cho ông N số tiền 700.000 đồng.

[4] Về án phí: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0006084 ngày 16/8/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng; bị đơn rút yêu cầu phản tố, đã dự nộp 7.500.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0006459 ngày 14/01/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng được hoàn trả sau khi đối trừ số tiền án phí phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 480, Điều 481, Điều 482, Điều 491 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008;

- Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Minh H. Tuyên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Minh H với ông Tống Thành N chấm dứt. Buộc ông Tống Thành N và bà Dương Thị Xuân M di dời toàn bộ tài sản trên đất gồm: Căn nhà cấp 4C diện tích 16,3m x 11,7m với kết cấu móng xây đá chẻ kết hợp xây gạch, cột bằng gỗ, vách ván kết hợp tôn, mái lợp tôn không có trần, nền láng xi măng, điện nước và thiết bị vệ sinh hoàn thiện ở mức độ đơn giản, 01 phần tường xây gạch kết hợp ván gỗ; 03 khung mái che nền đất dựng tạm và các mặt hàng trong nhà xưởng của ông N, bà M đang kinh doanh là vật liệu xây dựng và phế liệu để trả lại cho ông H mặt bằng diện tích đất

355,6m² thửa đất số 543, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Tống Thành N.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Tống Thành N phải chịu chi phí định giá tài sản 1.300.000 đồng (một triệu ba trăm nghìn đồng), ông N đã nộp đủ.

Buộc bị đơn ông Tống Thành N phải nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) để trả lại cho nguyên đơn ông Huỳnh Minh H.

4. Về án phí: Hoàn trả cho nguyên đơn ông Huỳnh Minh H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã dự nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0006084 ngày 16/8/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn ông Tống Thành N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Bị đơn dự nộp 7.500.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0006459 ngày 14/01/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng được đối trừ, hoàn trả cho bị đơn ông N số tiền còn lại là 7.200.000 đồng (bảy triệu hai trăm nghìn đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử 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 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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THA DS huyện Đ;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Lưu HS, AV.

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

Lê Thị Phụng Diễm

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

Lê Thị Phụng Diễm

Cao Đình Nhân Nguyễn Thị Ngọc

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 16/4/2019 thì:

- Căn nhà cấp 4C diện tích 16,3m x 11,7m với kết cấu móng xây đá chẻ kết hợp xây gạch, cột bằng gỗ, vách ván kết hợp tôn, mái lợp tôn không có trần, nền láng xi măng, điện nước và thiết bị vệ sinh hoàn thiện ở mức độ đơn giản, 01 phần tường xây gạch kết hợp ván gỗ. Giá trị sử dụng còn lại theo đơn giá Nhà nước quy định là 80%. Qua làm việc thì ông N, bà M cung cấp thông tin về việc tiến hành lắp dựng căn nhà vào năm 2015, tuy nhiên Hội đồng định giá nhận thấy theo xác định thực tế thì kết cấu căn nhà được tận dụng từ các sản phẩm, vật liệu đã qua sử dụng. Do đó giá trị sử dụng còn lại tại thời điểm Hội đồng định giá chỉ còn 30%. Đơn giá $2.367.298 \text{ đồng/m}^2 \times 190,71\text{m}^2 \times 30\% = 135.440.220 \text{ đồng}$.

- Ngoài ra còn có 03 khung mái che nền đất dựng tạm và các mặt hàng trong nhà xưởng ông N, bà M và bà N thống nhất không yêu cầu định giá.

- Riêng về kết cấu của phần nằm dưới lớp nền xi măng là phần bị che khuất không nhìn thấy bằng mắt thường được. Vì vậy, Hội đồng định giá không tiến hành định giá đối với phần này được.

Ông H yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Minh H với ông Tống Thành N ký kết ngày 01/8/2015 chấm dứt, buộc ông N di dời toàn bộ tài sản của ông N và trả lại cho ông H nguyên hiện trạng diện tích 355,6m² thửa đất số 543, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu phản tố, ông N yêu cầu: Ông H phải bồi thường cho ông tiền đồ đất xây dựng mặt bằng nhà xưởng là 250.000.000 đồng; ông H phải cho ông thời gian tìm thuê chỗ khác và xây dựng mới là 03 tháng; ông H phải bồi thường cho ông chi phí di dời, tháo dỡ hàng hóa là 50.000.000 đồng; ông H phải trả cho ông số tiền lợi nhuận trong thời gian tranh chấp và nghỉ buôn bán để di dời, cụ thể là 5.000.000/tháng x 3 tháng = 15.000.000 đồng.

bị đơn ông N có đơn xin rút đơn yêu cầu phản tố ngày 16/3/2020, nội dung ông N rút toàn bộ yêu cầu phản tố, ông đồng ý trả lại mặt bằng cho ông H tuy nhiên yêu cầu ông H để cho ông thời gian 03 tháng để ông di dời tài sản trên đất để trả lại mặt bằng cho ông H.