

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 217/2023/DS-ST
Ngày 11 – 9 – 2023
V/v tranh chấp
hợp đồng thuê QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Phan Thị Thu.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Hoàng Kha

Bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp

- Thư ký phiên toà: Bà Ngô Thị Thắm – Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên toà: Ông Trương Hoàng Lo – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 11 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 531/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2022, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 72/2023/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 3 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng dân về thuê quyền sử dụng đất sự giữa:

Nguyên đơn: Ban quản lý các C tỉnh Cà Mau. Địa chỉ: số 04, đường N.C.T, khóm B, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Kh – Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Tấn A – sinh năm 1992, địa chỉ: Ấp A.H, xã T, huyện C.N, tỉnh Cà Mau, theo văn bản ủy quyền ngày 08/5/2023. (có mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm: 1977. Địa chỉ: Số 43/61, đường P.B.C, khóm H, phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Chỗ ở: Khu C, đường N.C.T, khóm B, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Diệp Văn Đ, sinh năm 1963. Địa chỉ: Khu C, đường N.C.T, khóm B, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Ủy ban nhân dân tỉnh C. Địa chỉ trụ sở: Số 02, đường H.V, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 03/10/2022, tại bản tự khai và được bổ sung tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày: Năm 2015, Ban quản lý C tỉnh Cà Mau cho bà Nguyễn Thị Thu T thuê mặt bằng (không có nhà), vị trí số 30, dãy dịch vụ để kinh doanh dịch vụ theo hợp đồng thuê mặt bằng, điện, nước số 21/HĐ-MB15 ngày 06/7/2015, diện tích cho thuê: 217,99m² (Trong đó phần đất chữ nhật ngang 5,90m x dài 20,0m = 118 m² và phần đất tam giác ngang 10,10m x 19,80m = 99,99m²), giá cho thuê: 1.089.950 đồng/tháng, thời hạn cho thuê từ ngày 01/7/2015 đến 30/7/2020.

Sau khi thuê bà T đã tiến hành xây dựng công trình trên các mặt bằng nêu trên để kinh doanh dịch vụ. Ngày 31/8/2020, UBND tỉnh Cà Mau ra quyết định số 1647/QĐ – UBND phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tổng mặt bằng Cảng cá Cà Mau tại phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Theo quyết định này, dãy đất cho thuê dịch vụ để kinh doanh dịch vụ được chuyển đổi sử dụng để làm công viên cây xanh. Do đó, không thể tiếp tục cho thuê để kinh doanh dịch vụ.

Hợp đồng số 21/HĐ-MB15 ngày 06/7/2015 đối với bà T đã hết thời hạn cho thuê. Ban quản lý C đã nhiều lần yêu cầu bà T tháo dỡ kiến trúc, công trình xây dựng trên đất để trả lại mặt bằng nhưng bà T không thực hiện mà yêu cầu hỗ trợ di dời và bồi thường. Điều này không phù hợp với quy định của pháp luật, không phù hợp với hợp đồng đôi bên đã ký kết.

Nay Ban quản lý C yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng, điện, nước số 21/HĐ-MB15 ngày 06/7/2015 với bà Nguyễn Thị Thu T, buộc bà Nguyễn Thị Thu T cùng ông Diệp Văn Đ và con bà T là Nguyễn Diệp Hoàng M tháo dỡ, di dời các kiến trúc, công trình đã xây dựng trên mặt bằng, trả lại mặt bằng đã thuê cho Ban quản lý C. Nguyên đơn không bồi thường cũng như không hỗ trợ di dời.

* Bà Nguyễn Thị Thu T trình bày: Năm 2005 bà có ký hợp đồng thuê mặt bằng với Ban quản lý C cho bà thuê mặt bằng để mua bán, khi thuê có 06 căn nhà tiền chế trên phần đất bà thuê của nguyên đơn, 06 căn nhà tiền chế do ông Ngô Chiếu S là phó giám đốc cảng cá làm để cho bà thuê. Bà phải trả tiền thuê đất và thuê nhà mỗi tháng là 3.000.000đ, còn tiền thuê đất cụ thể bao nhiêu, tiền thuê nhà cụ thể bao nhiêu bà không nhớ. Đến năm 2010 bà mua lại của ông S 06 căn nhà với giá 285.000.000đ, từ đó bà không phải trả tiền thuê nhà cho ông S chỉ phải trả tiền thuê đất mỗi tháng 1.089.950đ. Phần đất thuê của nguyên đơn, vị trí số 30, dãy dịch vụ để kinh doanh dịch vụ theo hợp đồng thuê mặt bằng, điện, nước số 16/HĐ-MB10 ngày 18/6/2010 thời hạn đến năm 2015, ký lại hợp

đồng mới, số 21/HĐ-MB15 ngày 06/7/2015, diện tích, vị trí đất cho thuê và giá tiền thuê đúng như đại diện nguyên đơn trình bày, thời hạn cho thuê từ 2015 đến năm 2020 bà không nhớ ngày cụ thể. Tuy nhiên bà chỉ thống nhất các điều khoản thỏa thuận tại hợp đồng số 16/HĐ-MB10 ngày 18/6/2010, không chấp nhận các điều khoản đã được nêu tại hợp đồng số 21/HĐ-MB15 ngày 06/7/2015. Khi ký hợp đồng số 21/HĐ-MB15 ngày 06/7/2015 bà làm việc với ông Ngô Chiêu S là phó giám đốc nói với bà hợp đồng thời hạn 05 năm cứ hết hạn hợp đồng thì lại được ký tiếp cho đến hết 50 năm, khi nào bà muốn chấm dứt hợp đồng thì chấm dứt (chỉ bằng lời nói không bằng văn bản), bà không đọc nội dung hợp đồng vì nghĩ nội dung của hợp đồng số 21/HĐ-MB15 ngày 06/7/2015 giống nội dung của hợp đồng số 16/HĐ-MB10 ngày 18/6/2010. Trong hợp đồng số 16/HĐ-MB10 ngày 18/6/2010 ghi rõ sau khi hết hạn hợp đồng thì bà được ưu tiên ký tiếp hợp đồng thuê theo quy định chung của UBND tỉnh C. Trường hợp không được ký hợp đồng tiếp thì được chuyển nhượng phần đầu tư hoặc tháo dỡ. Vì vậy, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà di dời mà không hỗ trợ bồi thường. Bà đồng ý chấm dứt hợp đồng và bà giao trả lại mặt bằng (quyền sử dụng đất) cho nguyên đơn và buộc nguyên đơn phải bồi thường phần kiến trúc 06 căn nhà tiền chế với số tiền 600.000.000đ. Trên phần đất thuê của nguyên đơn hiện nay bà đang ở cùng chồng là Diệp Văn Đ và con gái tên Nguyễn Diệp Hoàng M, sinh năm 2010.

* Ông Diệp Văn Đ trình bày: Ông thống nhất toàn bộ lời trình bày của bà T. Khi đó ông Ngô Chiêu S là phó giám đốc điều hành của C có nói thời hạn cho thuê đất là 50 năm nên mới đồng ý mua của ông S 06 căn nhà tiền chế với giá 285.000.000đ. Do đó ông đồng ý trả đất cho nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ di dời 300.000.000đ và bồi thường phần kiến trúc trên đất là 300.000.000đ. Ông từ chối không làm đơn yêu cầu độc lập trong vụ án này vì không có tiền nộp tạm ứng án phí.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bà T và ông Đ thống nhất tháo dỡ di dời kiến trúc trả lại phần đất đã thuê. Yêu cầu nguyên đơn bồi thường phần kiến trúc 300.000.000đ

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau: Về việc chấp hành pháp luật của thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Án phí đề nghị xử lý theo quy định pháp luật. Về án phí xử lý theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Ban Quản lý C khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng, điện, nước giữa Ban quản lý C với bà Nguyễn Thị Thu T và yêu cầu bà T tháo dỡ, di dời toàn bộ phần kiến trúc trên phần quyền sử dụng đất để trả lại cho Ban quản lý C phần đất 217,99m² tọa lạc tại khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng dân sự về thuê quyền sử dụng đất. Do đó Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Ủy ban nhân dân tỉnh C, có đơn đề nghị vắng mặt đề ngày 07/9/2023. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh C theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Ban điều hành C nay là Ban quản lý C, được Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp phần đất diện tích 46.672,9m² tọa lạc tại khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau theo Quyết định số 400/QĐ-CTUB ngày 20/11/2003 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/11/2003, với mục đích xây dựng Cảng cá Cà Mau. Đến ngày 31/7/2018 Ủy ban nhân dân tỉnh C đã có quyết định chuyển từ hình thức giao đất sang hình thức thuê đất có thu tiền sử dụng đất theo quyết định số 102/QĐ-UB cùng vị trí phần đất đa cấp, diện tích 46.988m², thời hạn từ ngày 01/7/2014 đến hết ngày 01/7/2063, thể hiện tại Hợp đồng số 34/HĐTĐ ngày 31/12/2019. Do đó, phần đất nguyên đơn yêu cầu đang thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, nguyên đơn có quyền khởi kiện.

Hợp đồng thuê mặt bằng, điện, nước số 21/HĐ-MB15 ngày 06/7/2015 với nội dung thỏa thuận Ban quản lý C cho bà Nguyễn Thị Thu T thuê phần đất, vị trí số 30, dãy dịch vụ để kinh doanh dịch vụ diện tích 217,99m² (Trong đó phần đất chữ nhật ngang 5,90m x dài 20,0m = 118 m² và phần đất tam giác ngang 10,10m x 19,80m = 99,99m²), giá cho thuê: 1.089.950 đồng/tháng, thời hạn cho thuê từ ngày 01/7/2015 đến 30/7/2020 để bà T kinh doanh dịch vụ trong khu vực Cảng cá. Hợp đồng này là hợp pháp không trái quy định pháp luật.

Căn cứ vào hợp đồng số 21 thì thời hạn thỏa thuận tại hợp đồng đã hết. Các bên không thỏa thuận ký kết lại hợp đồng mới. Hiện nay bà T chưa giao trả lại phần đất mặt bằng cho nguyên đơn, quyền lợi của nguyên đơn đã bị xâm phạm. Bà T cũng thừa nhận hợp đồng đã hết hạn và đồng ý tháo dỡ di dời trả đất, nhưng nguyên đơn phải bồi thường cho bà giá trị phần kiến trúc là 300.000.000đ nên không tự nguyện tháo dỡ di dời. Vì vậy Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng và buộc bị đơn di dời trả lại phần quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Tại biên bản hòa giải bà T và ông Đ xác định trên phần đất thuê của nguyên đơn hiện nay bà đang ở cùng chồng là Diệp Văn Đ và con gái tên Nguyễn Diệp Hoàng M, sinh năm 2010. Tại phiên tòa, bà T ông Đ xác định, chỉ có bà T và ông Đ quản lý sử dụng phần đất thuê, phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ. Dù ông Đ không ký hợp đồng thuê đất nhưng đang cùng bà T quản lý và sử dụng phần đất thuê của nguyên đơn. Vì vậy buộc bà T và ông Đ cùng có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản, trả lại phần quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

[4]. Bà T cho rằng năm 2005 bà được thuê quyền sử dụng đất trong khu cảng cá khi đó trên phần đất đã có 06 căn nhà hàng tháng bà phải trả 3.000.000đ tiền thuê nhà và đất cho ông Ngô Chiêu Sg là Phó giám đốc Ban quản lý C. Đến năm 2010 bà đã bỏ tiền ra mua lại phần kiến trúc của ông Ngô Chiêu S và nhiều người khác đang làm việc tại Cảng cá thời điểm đó. Thử nghiệm phần kiến trúc không phải do Ban quản lý C bán, phù hợp với hợp đồng thuê mặt bằng chỉ có mặt bằng không có nhà (kiến trúc).

Đối với yêu cầu bồi thường của bà T và ông Đ, dù Tòa án ấn định thời hạn nhưng hết thời hạn bà T không làm đơn yêu cầu phản tố, ông Đ không làm đơn yêu cầu độc lập. Do đó, hội đồng xét xử không xem xét đối với yêu cầu của bà T và ông Đ yêu cầu nguyên đơn bồi thường.

Hiện nay bà T và ông Đ cũng không yêu cầu gì đối với cá nhân ông S và những người mà ông bà cho rằng cùng ông S bán phần kiến trúc cho ông bà, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu bà T và ông Đ di dời kiến trúc trả lại đất không hỗ trợ di dời, không bồi thường là phù hợp với thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng số 21/HĐ-MB15 ngày 06/7/2015, nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, 227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 422, 472, 474, 482 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ban quản lý C:

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mặt bằng, điện, nước số 21/HĐ-MB15 ngày 06/7/2015 giữa Ban quản lý C với bà Nguyễn Thị Thu T.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu T và ông Diệp Văn Đ tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình kiến trúc trả lại phần quyền sử dụng đất diện tích 217,99m² mặt bằng vị trí số 30 (Phần đất chữ nhật ngang 5,90m x dài 20,0m = 118 m² và phần đất tam giác ngang 10,10m x 19,80m = 99,99m²), tọa lạc tại khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (thể hiện tại “Hợp đồng mặt bằng điện, nước” số 21/HĐ-MB15 ngày 06/7/2015) cho Ban quản lý C.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu T và ông Diệp Văn Đ phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*). Ban quản lý C không phải chịu án phí, ngày 19/10/2022 Ban quản lý C đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0002242 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau nên được nhận lại.

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.

Nguyên đơn, bị đơn, ông Diệp Văn Đ có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ủy ban nhân dân tỉnh C có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND TP.Cà Mau;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phan Thi Thu