TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2021/DS-ST
Ngày 09- 4-2021
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 THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Lâm.

2. Ông Võ Hùng Dương.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Thị Kim Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 270/2020/TLST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2021/QĐXXST-DS, ngày 01 tháng 03 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2021/QĐST- DS, ngày 19 tháng 03 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim X, sinh năm 1972 và ông Lê Văn D, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: Số 29/5, đường Ngô Gia T, Tổ 9, Khu phố 12, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn D: Bà Nguyễn Thị Kim X, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 29/5, đường Ngô Gia T, Tổ 9, Khu phố 12, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Là người đại diện theo ủy quyền (hợp đồng ủy quyền ngày 10/6/2020). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đăng K, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 143 (số mới 157) đường Trần P, Tổ 97, Khu phố 11, phường Chánh N, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

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

3.1 Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1937; địa chỉ: Số 29/5, đường Ngô Gia T, Tổ 9, Khu phố 12, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 143 (số mới 157) đường Trần P, Tổ 97, Khu phố 11, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 23/12/2013 tại Văn phòng Công chứng Thủ Dầu Một giữa bà Nguyễn Thị Kim X, ông Lê Văn D và ông Nguyễn Đăng K có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 432, quyển số 04/TP/CC- SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 003879, vào sổ số 1072QSDĐ/1999 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/1999 cho bà Nguyễn Thị Kim X thuộc thửa số Ô 34-Lô B4, tọa lạc tại phường C – P (nay là phường C), thành phố T, tỉnh Bình Dương, thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày 01/01/2014, mục đích thuê làm địa điểm kinh doanh. Gía thuê và phương thức thanh toán được thỏa thuận và ghi cụ thể trong hợp đồng. Qúa trình thực hiện hợp đồng các bên chấp hành đúng các thỏa thuận của hợp đồng. Các bên không thực hiện đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền đối với hợp đồng này.

Sau khi hết hạn hợp đồng nêu trên, thì bà X, ông D và mẹ là bà Nguyễn Thị T (bà T cũng có cho ông K thuê một thửa đất số Ô 35 -Lô B4 giáp ranh liên kề thửa đất số Ô 34 -Lô B4 của bà X) có thỏa thuận với ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất nêu trên kể ngày 01/01/2019, thời hạn thuê 05 năm, nội dung hợp đồng với các điều khoản giống như hợp đồng cũ đã hết hạn. Chỉ có thay đổi về giá thuê, cụ thể giá thuê như sau:

- 02 năm đầu từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2020: 12.000.000 đồng /tháng/02 thửa đất Ô 34-35 (6.000.000 đồng/tháng/01 thửa).

- 03 năm sau từ ngày 01/01/2021 đến ngày 01/01/2024: 14.000.000 đồng/tháng/02 thửa đất Ô 34-35 (7000.000 đồng/tháng/01thửa).

- Tiền đặt cọc: 36.000.000 đồng/02 thửa đất Ô 34-35 (18.000.000 đồng/ thửa).

Phương thức thanh toán: Trả tiền thuê QSDĐ theo định kỳ 03 (ba) tháng một lần vào ngày 01 đến ngày 05 dương lịch của tháng đầu kỳ thanh toán.

Thỏa thuận hợp đồng này, bà T đã giao quyền cho bà Nguyễn Thị Kim X, ông Lê Văn D lập hợp đồng ngày 01/01/2019, đại diện soạn chung 01 hợp đồng gồm 02 thửa đất Ô 34 Lô B4 (của bà X) và Ô 35 Lô B4 (của bà T) nhưng không công chứng chứng thực, hợp đồng lập thành 02 bản giao cho ông K ký tên nhưng ông K giữ hết không giao lại cho bà T và bà X, ông D. Nên bà X, ông D không tin tưởng để tiếp tục thực hiện hợp đồng. Giữa các bên đã tiến hành trao đổi thương lượng nhưng ông K không giao trả hợp đồng nên không có để cung cấp cho Tòa án. Các bên cũng không thực hiện đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

Qúa trình thực hiện hợp đồng từ ngày 01/01/2019 thì từ ngày 01/4/2020 đến nay ông K không thanh toán tiền thuê QSDĐ cho bà X, ông D như thỏa thuận (đã 04 quý liên tiếp ông K không thanh toán tiền thuê).

Thời điểm tháng 03 năm 2020 bà X, ông D đã khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông K, sau đó các bên đã thương lượng nên bà X, ông D rút đơn khởi kiện. Tuy nhiên ông K vẫn không giao trả hợp đồng và từ ngày 01 tháng 4 năm 2020 đến nay ông K không thanh toán tiền thuê QSDĐ mỗi kỳ cho bà X, ông D. Do không thỏa thuận được với ông K và ông K đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nay bà X, ông D khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/01/2019 giữa bà Nguyễn Thị Kim X, ông Lê Văn D và ông Nguyễn Đăng K đối với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 003879, vào sổ số 1072QSDĐ/1999 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/1999 cho bà Nguyễn Thị Kim X thuộc thửa số Ô 34-Lô B4, tọa lạc tại phường Chánh N – P, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

2. Buộc ông Nguyễn Đăng K tháo dỡ tài sản trên đất giao trả quyền sử dụng đất (đất trống) đối với thửa đất Ô 34- Lô B4 nêu trên như hiện trạng ban đầu cho bà X, ông D, chi phí tháo dỡ ông K phải chịu.

3. Buộc ông Nguyễn Đăng K có trách nhiệm thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất nêu trên (tạm tính):

- Tính từ ngày 01/04/2020 đến ngày 31/12/2020 với giá thuê là: 6.000.000 đồng/tháng x 09 tháng = 54.000.000 đồng.

- Tính từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/4/2021 với giá thuê là: 7.000.000 đồng/tháng x 04 tháng = 28.000.000 đồng. Tổng cộng tiền thuê tạm tính là từ

ngày 01/4/2020 đến ngày 30/4/2021 là 82.000.000 đồng đối với thửa đất Ô 34- Lô B4. Bà X, ông D không chấp nhận việc kéo dài thời hạn cho thuê sau ngày 30/4/2021.

4. Bà X, ông D đồng ý trả lại tiền cọc cho ông K số tiền 18.000.000 đồng và bồi thường một khoản bằng khoản tiền cọc là 18.000.000 đồng, tổng cộng là 36.000.000 đồng khi ông K giao trả hiện trạng thửa đất (đất trống). Cấn trừ với số tiền ông K phải trả tiền thuê cho bà X, ông D thì ông K còn phải trả cho bà X, ông D số tiền thuê tạm tính là 46.000.000 đồng.

Đối với kết quả xem xét thẩm định chỗ, đo đạc ngày 30/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thủ Dầu Một thể hiện thửa đất số Ô 34- Lô B4 của bà X cho ông K thuê có một phần tường nhà của thửa đất giáp ranh liền kề 148 (33A) của ông K xây chồng lấn lên thửa đất số Ô34- Lô B4 của bà X diện tích 0.7m^2 thì bà X không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Trong vụ án này bà X, ông D chỉ tranh chấp việc thuê quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Đăng K.

Kèm theo đơn khởi kiện nguyên đơn giao nộp các tài liệu chứng cứ sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 003879, vào sổ số 1072QSDĐ/1999 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/1999 cho bà Nguyễn Thị Kim X; hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 432, quyển số 04/TP/CC- SCC/HĐGD (bản photo).

2. Bị đơn ông Nguyễn Đăng K không có văn bản trình bày ý kiến và không giao nộp tài liệu chứng cứ.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T không có văn bản trình bày ý kiến và không giao nộp tài liệu chứng cứ, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 không có văn bản trình bày ý kiến và không giao nộp tài liệu chứng cứ.

Tại phiên tòa;

- Nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu khởi kiện. Cụ thể:

1. Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/01/2019 giữa bà Nguyễn Thị Kim X, ông Lê Văn D và ông Nguyễn Đăng K đối với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 003879, vào sổ số 1072QSDĐ/1999 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/1999 cho bà Nguyễn Thị Kim X thuộc thửa số Ô 34-Lô B4, tọa lạc tại phường C – P (nay là phường C), thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Buộc ông Nguyễn Đăng K tháo dỡ tài sản trên đất giao trả quyền sử dụng đất (đất trống) đối với thửa đất Ô 34- Lô B4 nêu trên như hiện trạng ban đầu cho bà X, ông D, chi phí tháo dỡ ông K phải chịu.

3. Buộc ông Nguyễn Đăng K có trách nhiệm thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất nêu trên:

- Tính từ ngày 01/04/2020 đến ngày 31/12/2020 với giá thuê là: 6.000.000 đồng/tháng x 09 tháng = 54.000.000 đồng.

- Tính từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/4/2021 với giá thuê là: 7.000.000 đồng/tháng x 04 tháng = 28.000.000 đồng. Tổng cộng tiền thuê từ ngày 01/4/2020 đến ngày 30/4/2021 là 82.000.000 đồng đối với thửa đất Ô 34- Lô B4. Bà X, ông D không chấp nhận việc kéo dài thời hạn cho thuê sau ngày 30/4/2021.

4. Bà X, ông D đồng ý trả lại tiền cọc cho ông K số tiền 18.000.000 đồng và bồi thường một khoản bằng khoản tiền cọc là 18.000.000 đồng, tổng cộng là 36.000.000 đồng khi ông K giao trả hiện trạng thửa đất (đất trống).

Cấn trừ với số tiền ông K phải trả tiền thuê QSDĐ cho bà X, ông D thì ông K còn phải trả cho bà X, ông D số tiền thuê là 46.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Đăng K vắng mặt không có lý do.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 vắng mặt không có lý do.

- Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng:

Từ khi thụ lý vụ án, cũng như tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

+ Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng: Không

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X, ông Lê Văn D yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, giao trả quyền sử dụng đất và yêu cầu trả tiền thuê quyền sử dụng đất nên đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng tthuê quyền sử dụng đất" theo quy định tại Điều 481, 482, 500 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[1.2]. *Về thẩm quyền*: Bà Nguyễn Thị Kim X, ông Lê Văn D khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Đăng K, đây là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại thời điểm thụ lý, bị đơn ông Nguyễn Đăng K có nơi cư trú tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương và do đối tượng tranh chấp liên quan đến bất động sản là quyền sử dụng đất tọa lạc thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương nên căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

[1.3].*Về việc tham gia phiên tòa của đương sự.*

Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Đăng K, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 vắng mặt không có lý do mặc dù đã được triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[1.4]. *Về việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*: Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Qúa trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X, ông Lê Văn D.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Về hình thức hợp đồng thuê quyền sử dụng đất: Ngày 23/12/2013 tại Văn phòng Công chứng Thủ Dầu Một giữa bà Nguyễn Thị Kim X, ông Lê Văn D và ông Nguyễn Đăng K có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 432, quyển số 04/TP/CC- SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 003879, vào sổ số 1072QSDĐ/1999 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/1999 cho bà Nguyễn Thị Kim X thuộc thửa số Ô34-Lô B4, tọa lạc tại phường C – P (nay là phường C), thành phố T, tỉnh Bình Dương, thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày 01/01/2014. Về hình thức là phù hợp với quy định tại Điều 500, 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự, hợp đồng được công chứng chứng thực nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Qúa trình thực hiện hợp đồng này các bên không phát sinh tranh chấp. Đến ngày 01/01/2019, hợp đồng nêu trên đã hết thời hạn thuê. Tuy nhiên, sau khi hết hạn hợp đồng nêu trên theo nguyên đơn trình bày thì các bên có tiếp tục ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên thời hạn thuê 05 năm từ ngày 01/01/2019, nội dung hợp đồng với các điều khoản giống như hợp đồng cũ (hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 432, quyển số 04/TP/CC- SCC/HĐGD). Chỉ có thay đổi về giá thuê, hợp đồng không được công chứng chứng thực và không có đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên bà X, ông D không cung cấp được hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/01/2019 (bà X trình bày do ông K giữ). Vì vậy, không có cơ sở để xem xét về tính hiệu lực của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/01/2019 về mặt hình thức.

[2.2]. Về nội dung hợp đồng:

Về chủ thể khi tham gia giao kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất: Các bên tham gia ký kết hợp đồng xác nhận trong tình trạng minh mẫn, có đủ năng lực hành vi dân sự, tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên tham gia giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bên nào bị ép buộc; mục đích và nội dung của hợp đồng ủy quyền không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Vì vậy, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim X, ông Lê Văn D và ông Nguyễn Đăng K công chứng số 432, quyển số 04/TP/CC- SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 003879, vào sổ số 1072QSDĐ/1999 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/1999 cho bà Nguyễn Thị Kim X thuộc thửa số Ô 34-Lô B4, tọa lạc tại phường C – P (nay là phường C), thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuân thủ quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và hình thức của giao dịch dân sự nên căn cứ vào các Điều 117, 118, 119 của Bộ luật dân sự thì Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 23/12/2013 phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Về nội dung hợp đồng: Tại thời điểm ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, bà Nguyễn Thị Kim X là chủ sử dụng hợp pháp của thửa số Ô 34-Lô B4, tọa lạc tại phường C – P (nay là phường C), thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 003879, vào sổ số 1072QSDĐ/1999 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/1999 cho bà Nguyễn Thị Kim X là đối

tượng của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, thửa đất và quyền sử dụng đất nêu trên là có thật. Từ sau khi công chứng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất các bên không có khiếu nại gì về thủ tục công chứng.

[2.3]. Thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất: Qúa trình thực hiện hợp đồng nêu trên các bên không phát sinh tranh chấp. Tuy nhiên sau khi hết hạn hợp đồng ông Nguyễn Đăng K vẫn tiếp tục thuê quyền sử dụng đất nêu trên thì phát sinh tranh chấp.

Sau khi tiếp tục thuê quyền sử dụng đất, từ ngày 01/4/2020 đến nay ông K không thanh toán tiền thuê QSDĐ cho bà X, ông D như thỏa thuận (đã 04 kỳ liên tiếp ông K không thanh toán tiền thuê).

Thời điểm tháng 03 năm 2020 bà X, ông D đã khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông K, sau đó các bên đã thương lượng nên bà X, ông D rút đơn khởi kiện. Tuy nhiên, ông K vẫn không giao trả hợp đồng và từ ngày 01 tháng 4 năm 2020 đến nay ông K không thanh toán tiền thuê QSDĐ mỗi kỳ cho bà X, ông D.

Theo quy định tại Điều 481 của Bộ luật dân sự quy định về trả tiền thuê: *"Bên thuê phải trả tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận; ...trường hợp các bên thỏa thuận việc trả tiền thuê theo kỳ hạn thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, nếu bên thuê không trả tiền trong 03 kỳ liên tiếp…".*

Theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 432, quyển số 04/TP/CC- SCC/HĐGD các bên có thỏa thuận về phương thức thanh toán: *"Trả tiền thuê QSDĐ theo định kỳ 03 (ba) tháng một lần vào ngày 01 đến ngày 05 dương lịch của tháng đầu kỳ thanh toán".*

"Trong trường hợp bên B chậm thanh toán tiền thuê trong 02(hai) quý liên tục thì xem như bên B tự thanh lý hợp đồng và hợp đồng sẽ được chấm dứt ngay sau đó".

Mặc dù, hợp đồng này đã hết thời hạn thuê nhưng ông Nguyễn Đăng K vẫn tiếp tục thuê quyền sử dụng đất nêu trên từ ngày 01/01/2019 nên phải có trách nhiệm thanh toán tiền thuê đúng kỳ hạn mà các bên đã thỏa thuận. Từ ngày 01/4/2020 đến nay ông K không thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất nêu trên đã 04 kỳ là vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Vì vậy, bà X, ông D yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/01/2019 giữa bà Nguyễn Thị Kim X, ông Lê Văn D và ông Nguyễn Đăng K đối với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 003879, vào sổ số 1072QSDĐ/1999 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/1999 cho bà Nguyễn Thị Kim X thuộc thửa số Ô 34-Lô B4, tọa lạc tại phường C – P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là có căn cứ.

[2.4]. Hiện nay ông Khoa đang sử dụng thửa đất số Ô 34-Lô B4, tọa lạc tại phường C – P, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương để kinh doanh, buôn bán. Nay bà X, ông D yêu cầu tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà X, ông D và ông K đối với thửa đất Ô 34-Lô B4 và yêu cầu ông K tháo dỡ tài sản trên đất giao trả quyền sử dụng đất (đất trống) đối với thửa

đất Ô 34- Lô B4 nêu trên như hiện trạng ban đầu cho bà X, ông D. Xét thấy, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/11/2020 và bản trích đo ngày 30/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một thể hiện: Trên đất có các tài sản là: 01 phần mái che di động: Kết cấu cột sắt, mái dù, nền gạch men diện tích 74.35m^2; 01phần nhà vệ sinh: Kết cấu tường gạch xây tô, mái tole, nền gạch men diện tích 24.95m^2.

Theo thỏa thuận tại Điều 6 Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 432, quyển số 04/TP/CC- SCC/HĐGD các bên thỏa thuận *"Khi hết hợp đồng ông K phải tháo dỡ trả lại mặt bằng đất cho bà X, ông D theo hiện trạng ban đầu"*. Căn cứ quy định tại Điều 482 Trả lại tài sản thuê thì yêu cầu của bà X, ông D là có căn cứ.

[2.5]. Đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Đăng K có trách nhiệm thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất nêu trên:

- Tính từ ngày 01/04/2020 đến ngày 31/12/2020 với giá thuê là: 6.000.000 đồng/tháng x 09 tháng = 54.000.000 đồng.

-Tính từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/4/2021 với giá thuê là: 7.000.000 đồng/tháng x 04 tháng = 28.000.000 đồng. Tổng cộng tiền thuê QSDĐ từ ngày 01/4/2020 đến ngày 30/4/2021 là 82.000.000 đồng đối với thửa đất Ô 34- Lô B4.

Từ ngày 01/4/2020 đến nay ông K không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê cho bà X, ông D. Qúa trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập ông K nhiều lần nhưng ông K không đến Tòa án, không gửi văn bản phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh đã thanh toán tiền thuê QSDĐ nêu trên cho bà X, ông D trong thời gian nêu trên. Vì vậy, việc bà X, ông D yêu cầu ông K phải trả tiền thuê quyền sử dụng đất nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

[2.6]. Đối với yêu cầu của bà X, ông D đồng ý trả lại tiền cọc cho ông K số tiền 18.000.000 đồng và bồi thường một khoản bằng khoản tiền cọc là 18.000.000 đồng, tổng cộng là 36.000.000 đồng khi ông K giao trả hiện trạng thửa đất (đất trống). Mặc dù, ông K là người vi phạm nghĩa vụ hợp đồng nhưng bà X, ông D đồng ý trả lại tiền cọc và bồi thường một khoản tiền cọc cho ông K, tổng cộng là 36.000.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền ông K phải có trách nhiệm thanh toán tiền thuê QSDĐ cho bà X, ông D là 82.000.000 đồng -36.000.000 đồng = 46.000.000 đồng. Như vậy, ông K phải có trách nhiệm trả cho bà X, ông D số tiền QSDĐ là 46.000.000 đồng. Xét thấy, đây là sự nguyện của bà X, ông D nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.7]. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc ngày 30/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một thể hiện quyền sử dụng đất thuộc thửa Ô 34- Lô B4 có một phần tường nhà ông K thuộc thửa số 148 (33A) xây dựng chồng lấn lên thửa đất Ô34- Lô B4 diện tích 0.7m^2. Xét thấy, bà X, ông D không khởi kiện tranh chấp với ông K về quyền sử dụng đất. Vì vậy, giành quyền khởi kiện cho các đương sự trong một

vụ án dân sự khác nếu có tranh chấp đối với quyền sử dụng đất nêu trên tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X, ông Lê Văn D đối với bị đơn ông Nguyễn Đăng K về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

[3]. Tại phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4]. Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định, định giá tài sản): Tổng chi phí tố tụng là: 3.219.232 đồng.

Căn cứ vào Điều 157,165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Nguyễn Đăng K phải chịu số tiền 3.219.232 đồng để trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim X, ông Lê Văn D số tiền bà X, ông D đã nộp tạm ứng tại Tòa án.

[5]. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu tuyên chấm dứt hợp đồng và án phí có giá ngạch đối với số tiền thuê quyền sử dụng đất phải trả cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật. Cụ thể ông Nguyễn Đăng K phải chịu số tiền án phí là 2.600.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các điều 147,157, 165, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 422, 427, 428, 481, 482, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X, ông Lê Văn D đối với bị đơn ông Nguyễn Đăng K về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

1.1. Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất(ngày 01/01/2019) giữa bà Nguyễn Thị Kim X, ông Lê Văn D và ông Nguyễn Đăng K đối với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 003879, vào sổ số 1072QSDĐ/1999 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/1999 cho bà

Nguyễn Thị Kim X thuộc thửa số Ô 34-Lô B4, tọa lạc tại khu dân cư phường C – P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

1.2. Buộc ông Nguyễn Đăng K có trách nhiệm tháo dỡ các tài sản gồm: 01 phần mái che di động: Kết cấu cột sắt, mái dù, nền gạch men diện tích 74.35m^2; 01phần nhà vệ sinh: Kết cấu tường gạch xây tô, mái tole, nền gạch men diện tích 24.95m^2 gắn liền trên đất để giao trả cho bà Nguyễn Thị Kim X, ông Lê Văn D quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 003879, vào sổ số 1072QSDĐ/1999 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/1999 cho bà Nguyễn Thị Kim X thuộc thửa số Ô 34-Lô B4, tọa lạc tại phường C – P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

1.3. Về nghĩa vụ thanh toán: Ông Nguyễn Đăng K có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim X, ông Lê Văn D tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 01/4/2020 đến ngày 30/4/2021 là 46.000.000 đồng (bốn mươi sáu triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản): Nguyễn Đăng K phải chịu số tiền 3.219.232 đồng (ba triệu hai trăm mười chín nghìn hai trăm ba mươi hai đồng) để trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim X, ông Lê Văn D.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Nguyễn Đăng K phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 2.600.000 đồng (hai triệu sáu trăm nghìn đồng).

3.2. Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim X, ông Lê Văn D số tiền 1.750.000 đồng (một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0050053 ngày 19/6/2020 và số AA/2016/0051144, ngày 26/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

4. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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 Bình Dương;
- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Minh Nga

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Văn Lâm **Võ Hùng Dương** **Nguyễn Thị Minh Nga**