TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 80/2018/DSST
Ngày: 30/8/2018
V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thu Vân.

2. Bà Nguyễn Thụy Vân Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng là Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Tuân- Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 101/2018/TLST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 101/2018/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trương Quang H, sinh năm 1954 và bà Tô Thị V, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: Số 14/4, khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Hoàng P, sinh năm 1983; thường trú: Số 93/5A9 khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn theo văn bản ủy quyền ngày 28/3/2018 (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 122 đường số 5, khu phố N 1, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt không có lý do).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Sản xuất TM thiết bị điện năng lượng E; trụ sở chính: Thửa đất số 1294 tờ bản đồ số 16, đường ĐH 402, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Minh T, sinh năm 1978; chức danh: Giám đốc là người đại diện theo pháp luật. (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 11/5/2018).

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/3/2018, đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 11/5/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trương Hoàng P trình bày:

Ông Trương Quang H và bà Tô Thị V là chủ sử dụng đất diện tích 117,8m^2 tọa lạc khu phố B 3, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương, trên đất có căn nhà diện tích 96,48m^2. Phần đất này ông H và bà V đã được UBND huyện D (nay là UBND thị xã D) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BN 894959 (số vào sổ CH 02297) ngày 08/8/2013.

Ngày 23/12/2013, ông H và bà V lập hợp đồng cho ông Nguyễn Đình T thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất nêu trên. Hai bên đã lập Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại Văn phòng công chứng B, theo hợp đồng công chứng số 7616, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD. Theo nội dung hợp đồng, nguyên đơn cho bị đơn thuê đất và tài sản gắn liền đất với thời hạn thuê là 10 năm (từ ngày 23/12/2013 đến ngày 23/12/2023), mục đích thuê làm trụ sở doanh nghiệp, giá cho thuê 2.000.000 đồng/tháng, thanh toán tiền thuê vào ngày 05 hàng tháng. Đến tháng 03/2014 ông Nguyễn Đình T ngưng không thanh toán tiền thuê nhà. Sau đó đến cuối tháng 5/2014 thì ông T di dời toàn bộ đồ đạc của doanh nghiệp đi đâu không rõ mà không thỏa thuận gì về việc thanh lý hợp đồng thuê nhà trước thời hạn với ông H và bà V. Nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ ông T yêu cầu thanh lý hợp đồng thuê trước thời hạn nhưng ông T không thực hiện. Đến ngày 23/11/2017, nguyên đơn đã ký hợp đồng bằng giấy tay cho công ty E thuê để làm trụ sở để giao dịch. Thời hạn thuê là 10 năm từ ngày 15/12/2017 đến ngày 15/12/2027, giá thuê 18.000.000 đồng/tháng.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa ông Trương Quang H, bà Tô Thị V và ông Nguyễn Đình T.

2/ Yêu cầu ông Nguyễn Đình T phải thanh toán tiền thuê đất và tài sản gắn liền đất còn nợ từ tháng 3/2014 đến tháng 5/2014 là 6.000.000 đồng.

3/ Yêu cầu ông Nguyễn Đình T bồi thường thiệt hại tiền thuê nhà bị mất do ông T không thanh lý hợp đồng và có hành vi trốn tránh việc thanh lý hợp đồng, hành vi này làm nguyên đơn không thể ký kết hợp đồng cho người khác thuê từ tháng 6/2014 đến tháng 10/2017 là 104.000.000 đồng (tương đương 52 tháng tiền thuê).

Tổng cộng số tiền yêu cầu là 110.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 11/5/2018, bà Nguyễn Minh T là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Thiết bị điện năng lượng E (sau đây gọi tắt là Công ty E) trình bày: Vào ngày 23/11/2017, công ty E ký hợp đồng bằng giấy tay với nguyên đơn để thuê căn nhà tại khu phố B 3, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương làm trụ sở giao dịch. Thời hạn thuê là 10 năm từ ngày 15/12/2017 đến ngày 15/12/2027, giá thuê 18.000.000 đồng/tháng. Việc hai bên chưa ra ký hợp đồng công chứng được là vì nguyên đơn và bị đơn chưa thỏa thuận hủy hợp đồng thuê nhà trước đó. Từ khi thuê nhà đến nay, Công ty E không đầu tư bất kỳ hạng mục nào trong căn nhà thuê. Công ty E không tranh chấp gì trong vụ án này và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên đã chấp hành và

tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn không chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: nguyên đơn khởi kiện là phù hợp pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa,Tòa án nhận định:

[1] Ông Trương Quang H và bà Tô Thị V khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất với ông Nguyễn Đình T nên đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương được quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a và c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty E có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, bị đơn là ông Nguyễn Đình T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa vào ngày 10/8/2018 và ngày 30/8/2018 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt ông Nguyễn Đình T và Công ty E.

[3] Về nội dung vụ án: Ông Trương Quang H là chủ sử dụng đất diện tích 117,8m^2 tọa lạc khu phố B 3, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương, trên đất có căn nhà ở riêng lẻ loại 3 tầng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BN 894959 (số vào sổ CH 02297) do UBND huyện D (nay là UBND thị xã D) cấp ngày 08/8/2013.

Ngày 23/12/2013 ông H và bà V lập hợp đồng cho ông Nguyễn Đình T thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất nêu trên. Hai bên đã lập Hợp đồng tại Văn phòng công chứng B, theo công chứng số 7616, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD. Theo nội dung hợp đồng, thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 23/12/2013, mục đích thuê làm trụ sở Công ty TNHH TM – Dịch vụ Bảo vệ an ninh P, giá cho thuê 2.000.000 đồng/tháng, thanh toán tiền thuê vào ngày 05 hàng tháng. Theo trình bày của nguyên đơn từ tháng 03/2014 đến nay ông Nguyễn Đình T ngưng không thanh toán tiền thuê nhà và từ tháng 5/2014 ông T đã chuyển hết tài sản của doanh nghiệp đi đâu không rõ. Từ ngày 23/11/2017 đến nay nguyên đơn đã ký hợp đồng cho công ty E thuê để làm trụ sở giao dịch.

[4] Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông Nguyễn Đình T vắng mặt và không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên căn cứ vào lời thừa nhận của đại diện nguyên đơn có cơ sở xác định từ tháng 3/2014 đến tháng 10/2017, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất và tài sản gắn liền đất được hai bên thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 6 của hợp đồng. Hiện nay bị đơn đã chuyển toàn bộ tài sản của mình ra khỏi tài sản thuê nhưng không thanh toán tiền thuê và cũng chưa thanh lý hợp đồng thuê với nguyên đơn. Xem xét giá trị pháp lý của hợp đồng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất ngày 23/12/2013 giữa nguyên đơn và bị đơn thấy rằng: hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất đã được công chứng theo quy định của pháp luật nhưng nguyên đơn chưa thực hiện đăng ký kê khai việc cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 692, Điều 705 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 46 và khoản 2 Điều 107 Luật đất đai 2003 (sửa đổi bổ sung năm 2009) nên chưa phát sinh hiệu lực. Tuy nhiên thực tế nguyên

đơn đã giao tài sản và bị đơn đã nhận đất và tài sản gắn liền đất để kinh doanh nên phải thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất là phù hợp quy định tại Điều 709 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên chấp nhận. Số tiền thuê chưa thanh toán từ tháng 3/2014 đến tháng 5/2014 bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 2.000.000 đồng x 3 tháng = 6.000.000 đồng.

Về yêu cầu bồi thường số tiền 104.000.000 đồng tương đương 52 tháng tiền thuê bị mất từ tháng 6/2014 đến tháng 10/2017 thấy rằng: như đã phân tích nêu trên thực tế nguyên đơn đã giao và bị đơn đã nhận tài sản, trong thời gian từ tháng 6/2014 đến tháng 10/2017, khi hợp đồng thuê vẫn còn thời hạn, bị đơn tự ý trả tài sản thuê mà không thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê và không thanh toán tiền thuê đất cho nguyên đơn, hành vi này làm nguyên đơn không thể ký kết hợp đồng cho người khác thuê tài sản của mình theo quy định của pháp luật nên đã gây thiệt hại cho nguyên đơn. Do đó bị đơn phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là phù hợp quy định của pháp luật, số tiền thiệt hại bị đơn phải bồi thường được xác định tương đương số tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất mà bị đơn không thanh toán cho nguyên đơn trong thời gian từ tháng 6/2014 đến tháng 10/2017 tương đương số tiền 104.000.000 đồng.

Ngày 11/5/2018, đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn bồi thường tiền cho thuê đất từ tháng 11/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là 20.000.000 đồng (tương đương 10 tháng tiền thuê) nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu trên.

Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa ông Trương Quang H và bà Tô Thị V các đương sự không tranh chấp trong vụ án này nên không xem xét giải quyết.

[5] Lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chổ: Nguyên đơn phải chịu, bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 227, 228, 238, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 692, Điều 703 đến Điều 713 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Khoản 2 Điều 46, Khoản 2 Điều 107 Luật đất đai 2003 (sửa đổi bổ sung năm 2009);

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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Trương Quang H và bà Tô Thị V về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất với ông Nguyễn Đình T.

Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất ngày 23/12/2013 giữa ông Trương Quang H, bà Tô Thị V và ông Nguyễn Đình T được Văn

phòng công chứng B, công chứng ngày 23/12/2013 theo công chứng số 7616, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc ông Nguyễn Đình T thanh toán tiền thuê đất còn nợ từ tháng 3/2014 đến tháng 5/2014 là 6.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 104.000.000 đồng từ việc trốn tránh không thanh lý hợp đồng thuê từ tháng 6/2014 đến tháng 10/2017 cho ông Trương Quang H và bà Tô Thị V. Tổng cộng số tiền phải thanh toán cho ông Trương Quang H và bà Tô Thị V là 110.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Trương Quang H và bà Tô Thị V về việc buộc ông Nguyễn Đình T phải bồi thường tiền cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất từ tháng 11/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là 20.000.000 đồng

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chổ: Ông Nguyễn Đình T phải chịu 1.000.000 đồng. Ông Trương Quang H và bà Tô Thị V đã tạm ứng số tiền 1.000.000 đồng nên ông Nguyễn Đình T phải nộp 1.000.000 đồng để hoàn trả cho ông Trương Quang H và bà Tô Thị V.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Đình T phải chịu 5.500.000 đồng. Hoàn trả cho ông Trương Quang H và bà Tô Thị V số tiền 3.350.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0019202, ngày 9/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh Bình Dương.

5. Án xử công khai, tuyên án có mặt ông Trương Hoàng P, vắng mặt ông Nguyễn Đình T và Công ty TNHH Sản xuất TM thiết bị điện năng lượng E.

6. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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:
- VKSND TX Dĩ An;
- Thi hành án TX Dĩ An;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- Đương sự;
- Lưu VT, HS.

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

Lê Thị Mỹ Hạnh