

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ C
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 165/2023/DS-ST

Ngày: 28 – 7 – 2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng
thuê mặt bằng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ C**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hân

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Hà Trọng Tâm
- Ông Võ Thanh Liêm

- Thư ký phiên tòa: Bà Tô Huyền Trang, là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Trương Hoàng Lo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26, 28 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 530/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 78/2023/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ban Quản lý các Cảng cá tỉnh C.**

Địa chỉ: Đường NCT, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn (theo văn bản uỷ quyền ngày 08/5/2023): Anh **Huỳnh Tấn A**, sinh năm 1992; địa chỉ: Ấp HA, xã T, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Ông **Lý Hoài B**, sinh năm: 1976.

Địa chỉ cư trú: Đường MĐC, khóm H, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm: 1978.

Địa chỉ cư trú: Đường MĐC, khóm H, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2/ **Ủy ban nhân dân tỉnh C**

Địa chỉ: Đường HV, phường E, thành phố C, tỉnh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 03/10/2022, nguyên đơn trình bày và xác định yêu cầu như sau:

- Năm 2013 đến 2018, Ban Quản lý các Cảng cá C (nay là Ban Quản lý các Cảng cá tỉnh C) có cho ông Lý Hoài B thuê mặt bằng (không có nhà) ở vị trí số 12, 14, 16 dãy

dịch vụ. Ông B thuê với mục đích để kinh doanh dịch vụ. Việc thuê và cho thuê giữa Ban Quản lý Cảng cá C với ông Lý Hoài B được lập hợp đồng bằng văn bản. Cụ thể:

+ Hợp đồng mặt bằng, điện, nước số 55/HĐ-MB13 ngày 16/9/2013 cho ông B thuê mặt bằng vị trí số 12, diện tích 30,2m² (ngang 4,0m, dài 7,55m), giá thuê mặt bằng 151.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê từ ngày 01/10/2013 đến ngày 01/10/2018). Các nội dung khác được ghi rõ trong hợp đồng.

+ Hợp đồng mặt bằng, điện, nước số 21/HĐ-MB18 ngày 16/4/2018 cho ông B thuê mặt bằng vị trí số 14, diện tích 30,4m² (ngang 4,0m, dài 7,6m), giá thuê mặt bằng 152.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê từ ngày 01/4/2018 đến ngày 31/12/2018. Các nội dung khác được ghi rõ trong hợp đồng.

+ Hợp đồng mặt bằng, điện, nước số 14/HĐ-MB16 ngày 31/5/2016 cho ông B thuê mặt bằng vị trí số 16, diện tích 30,6m² (ngang 4,0m, dài 7,65m), giá thuê mặt bằng 153.000 đồng/tháng, Thời hạn thuê từ ngày 01/6/2016 đến ngày 31/6/2021). Các nội dung khác được ghi rõ trong hợp đồng.

- Ngày 31/8/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh C ban hành Quyết định số 1647/QĐ-UBND phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tổng mặt bằng Cảng cá C tại phường H, thành phố C, tỉnh C. Theo quyết định này, đất cho thuê để kinh doanh dịch vụ được sử dụng làm công viên cây xanh.

- Thực hiện chủ trương, quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh C, Ban Quản lý các Cảng cá tỉnh C tiến hành rà soát các hợp đồng thuê đã ký. Thấy rằng các hợp đồng đã ký giữa Ban Quản lý Cảng cá C với ông Lý Hoài B đã hết hạn.

- Nay Ban Quản lý các Cảng cá tỉnh C yêu cầu chấm dứt các hợp đồng thuê mặt bằng, điện, nước nêu trên đã ký giữa Ban Quản lý Cảng cá C với ông Lý Hoài B. Yêu cầu ông Lý Hoài B tháo dỡ, di dời kiến trúc trên mặt bằng đã thuê, trả lại mặt bằng cho Ban Quản lý các Cảng cá tỉnh C.

Tại phiên tòa, anh Huỳnh Tấn A (đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn) trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện như đã trình bày tại đơn khởi kiện đề ngày 03/10/2022.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Lý Hoài B trình bày:

- Ông bắt đầu thuê mặt bằng, điện, nước của Ban Quản lý Cảng cá C từ cách đây khoảng 10 năm. Các hợp đồng thuê mặt bằng, điện, nước mà đại diện Ban Quản lý các Cảng cá tỉnh C trình bày nêu trên là những hợp đồng ông ký lại lần thứ hai với Ban Quản lý các Cảng cá C do hợp đồng ký lần đầu đã hết hạn (ông không nhớ thông tin của các hợp đồng thuê ký lần đầu). Vị trí thuê lần đầu cũng giống như vị trí thuê tại các hợp đồng thuê lần thứ hai với Ban Quản lý các Cảng cá C. Khi lần đầu ký hợp đồng thuê với Ban Quản lý các Cảng cá C thì Ban Quản lý các Cảng cá C và ông có thỏa thuận ông được ưu tiên ký lại hợp đồng thuê ở những vị trí đã thuê. Do đó, sau khi thuê, ông đã xây dựng kiến trúc trên mặt bằng thuê để kinh doanh. Nay ông không đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng, điện, nước với Ban Quản lý các Cảng cá C với lý do Ban Quản lý các Cảng cá tỉnh C không bồi thường kiến trúc ông đã xây dựng trên mặt bằng thuê; ông cũng không có tiền để di dời đi nơi khác.

- Kiến trúc xây dựng trên các mặt bằng ông đã thuê của Ban quản lý các Cảng cá tỉnh C là tài sản của ông và vợ ông là Nguyễn Thị D.

Tại Bản tự khai đề ngày 17/4/2023 và tại phiên tòa, ông Lý Hoài B trình bày:

- Kiến trúc trên các mặt bằng ông đã thuê của Ban Quản lý các Cảng cá C là kiến trúc ông đã mua lại của người khác, ông không nhớ ông mua lại từ ai. Giữa ông với Ban Quản lý các Cảng cá C không có thỏa thuận việc Ban Quản lý các Cảng cá C phải bồi

thường cho ông kiến trúc ông đã xây dựng trên mặt bằng ông đã thuê nhưng ông yêu cầu bồi thường thiệt hại với lý do: Ông đã xây dựng kiến trúc trên mặt bằng thuê đúng như bản vẽ theo yêu cầu của Ban Quản lý các Cảng cá C; ông không có tiền thuê chỗ khác để kinh doanh.

- Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ban Quản lý các Cảng cá tỉnh C. Ông chỉ đồng ý chấm dứt hợp đồng và di dời, tháo dỡ kiến trúc trên các mặt bằng đã thuê khi Ban Quản lý các Cảng cá tỉnh C bồi thường cho ông kiến trúc trên các mặt bằng ông đã thuê, mỗi mặt bằng 150.000.000 đồng.

Tại phiên toà, bà Nguyễn Thị Diễm trình bày: Kiến trúc trên các mặt bằng ông Lý Hoài B thuê là tài sản của bà và ông B. Bà có cùng ý kiến với ông B.

Đối với Ủy ban nhân dân tỉnh C: Toà án đã đưa Ủy ban nhân dân tỉnh C vào tham gia tố tụng với tư cách Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đã triệu tập đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh C đến Toà án tham gia phiên toà xét xử vụ án nhưng đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh C vắng mặt. Ủy ban cũng không gửi cho Toà án văn bản trình bày ý kiến của Ủy ban đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C trình bày quan điểm:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của 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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng dân sự: Ban Quản lý các Cảng cá tỉnh C khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng giữa Ban Quản lý các Cảng cá C với ông Lý Hoài B; yêu cầu ông B tháo dỡ, di dời kiến trúc trên các mặt bằng ông B đã thuê, trả lại cho Ban Quản lý các Cảng cá tỉnh C các mặt bằng hiện tọa lạc tại khóm G, phường H, thành phố C, tỉnh C. Vì vậy tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng dân sự, mà cụ thể là tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng. Do đó Tòa án nhân dân thành phố C thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng: Toà án đã triệu tập đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh C đến Toà án tham gia tố tụng, tham gia phiên toà xét xử vụ án đến lần thứ hai nhưng đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh C vẫn vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt Ủy ban nhân dân tỉnh C theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về quyền khởi kiện: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định Ban Quản lý các Cảng cá C là tiền thân của Ban Quản lý các Cảng cá tỉnh C. Do đó Ban Quản lý các Cảng cá tỉnh C có quyền khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng, điện, nước đã ký giữa Ban Quản lý các Cảng cá C với ông Lý Hoài B.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ban Quản lý các Cảng cá tỉnh C xác định ông Lý Hoài B sử dụng các mặt bằng đã thuê ở các vị trí số 12, 14 và 16 dãy dịch vụ tọa lạc tại khóm G, phường H, thành phố C, tỉnh C là do trước đây ông B thuê của Ban Quản lý các Cảng cá C theo các Hợp đồng thuê mặt bằng, điện, nước số 55/HĐ-MB13 ngày 16/9/2013, Hợp đồng thuê mặt bằng, điện, nước số 21/HĐ-MB18 ngày 16/4/2018 và Hợp đồng thuê mặt bằng, điện, nước số 14/HĐ-MB16 ngày 31/5/2016. Nay các hợp đồng nêu trên đều đã hết hạn; Ban Quản lý các Cảng cá tỉnh C cũng cần sử dụng khu đất

có vị trí tại các mặt bằng ông B đã thuê để thực hiện quy hoạch của Ủy ban nhân dân tỉnh C theo Quyết định số 1647/QĐ-UBND ngày 31/8/2020 do Ủy ban nhân dân tỉnh C ban hành. Vì vậy Ban Quản lý các Cảng cá tỉnh C yêu cầu chấm dứt các hợp đồng thuê mặt bằng, điện, nước nêu trên đối với ông Lý Hoài B. Ông Lý Hoài B và bà Nguyễn Thị D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. **Hội đồng xét xử xét thấy:** Hợp đồng thuê mặt bằng, điện, nước số 55/HĐ-MB13 ngày 16/9/2013, vị trí mặt bằng số 12 dãy dịch vụ, thời hạn hợp đồng kết thúc vào ngày 01/10/2018. Hợp đồng thuê mặt bằng, điện, nước số 21/HĐ-MB18 ngày 16/4/2018, vị trí mặt bằng số 14 dãy dịch vụ, thời hạn hợp đồng kết thúc vào ngày 31/12/2018. Hợp đồng thuê mặt bằng, điện, nước số 14/HĐ-MB16 ngày 31/5/2016, vị trí mặt bằng số 16 dãy dịch vụ, thời hạn hợp đồng kết thúc vào ngày 31/6/2021. Vì vậy đến nay các hợp đồng nêu trên đều đã hết hạn. Do đó yêu cầu khởi kiện của Ban Quản lý các Cảng cá tỉnh C về việc chấm dứt các hợp đồng thuê nêu trên là có căn cứ chấp nhận. Kiến trúc trên các mặt bằng số 12, 14, 16 là của ông Lý Hoài B và bà Nguyễn Thị D. Do chấm dứt các hợp đồng thuê nêu trên nên ông B và bà D phải tháo dỡ, di dời kiến trúc trên các mặt bằng đã thuê để trả lại mặt bằng cho Ban Quản lý các Cảng cá tỉnh C. Vì vậy cần buộc ông B, bà D tháo dỡ, di dời kiến trúc trên các mặt bằng nêu trên. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn phù hợp.

[3] Đối với yêu cầu của ông Lý Hoài B và bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu Ban Quản lý các Cảng cá tỉnh C bồi thường thiệt hại khi chấm dứt hợp đồng: Hội đồng xét xử xét thấy quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ theo yêu cầu của ông Lý Hoài B để ông Bắc nộp đơn phản tố yêu cầu bồi thường thiệt hại kiến trúc trên các mặt bằng ông đã thuê của Ban Quản lý các Cảng cá C nhưng ông B không nộp đơn yêu cầu phản tố. Quá trình giải quyết vụ án, bà D cũng không có yêu cầu độc lập liên quan đến việc yêu cầu Ban Quản lý các Cảng cá tỉnh C bồi thường thiệt hại cho bà. Vì vậy không có cơ sở xem xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông B và bà D.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 422, 472, 474, 482 của Bộ luật dân sự;
- Căn cứ các Điều 147, 227, 228, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 26 của 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ban Quản lý các Cảng cá tỉnh C. Tuyên bố chấm dứt các Hợp đồng thuê mặt bằng, điện, nước số 55/HĐ-MB13 ngày 16/9/2013; Hợp đồng thuê mặt bằng, điện, nước số 21/HĐ-MB18 ngày 16/4/2018 và Hợp đồng thuê mặt bằng, điện, nước số 14/HĐ-MB16 ngày 31/5/2016 đã ký giữa Ban Quản lý các Cảng cá C với ông Lý Hoài B.

Buộc ông Lý Hoài B, bà Nguyễn Thị D tháo dỡ, di dời toàn bộ kiến trúc trên các mặt bằng số 12, 14, 16 tọa lạc tại khóm G, phường H, thành phố C, tỉnh C đã thuê của Ban Quản lý các Cảng cá C, trả lại các mặt bằng cho Ban Quản lý các Cảng cá tỉnh C.

2 - Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc ông Lý Hoài B và bà Nguyễn Thị D phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*). Ban Quản lý các Cảng cá tỉnh C không phải chịu án phí. Ban Quản lý các Cảng cá tỉnh C được nhận lại số tiền 300.000 đồng đã dự nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C (*biên lai thu số 0002241, ngày 19/10/2022*) khi bản án có hiệu lực.

3 - Về quyền kháng cáo: Ban Quản lý các Cảng cá tỉnh C, ông Lý Hoài B, bà Nguyễn Thị D có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ủy ban nhân dân tỉnh C vắng mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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, 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, 7a, 7b 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:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND thành phố C;
- Chi cục THADS thành phố C;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ;
- Lưu: Văn thư.

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

Đã ký

Nguyễn Ngọc Hân