TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ Q** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2023/DS-ST.
Ngày: 10/02/2023.
V/v "TrA chấp hợp đồng thuê tài sản và hợp đồng thuê lại tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ Q, TỈNH TIỀN GIANG.

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Cao Thị Thu Thủy.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông **Nguyễn Tất Ái**.

2/ Bà **Bùi Thị Thu N**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Võ Thị Kiều**, thư ký Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q tham gia phiên tòa: Ông **Mai Hùng Nhân** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 và ngày 10 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2022/TLST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2022 về việc "*TrA chấp hợp đồng thuê tài sản và hợp đồng thuê lại tài sản*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 236/2022/QĐXX-ST ngày 01/12/2022 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: 1/ **Bà Trần ThA C –** sinh năm 1964;

2/ **Ông Lê H –** sinh năm 1957;

Cùng ngụ: ấp Bình Tạo, xã Trung An, thành phố Q, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện uỷ quyền: **A Nguyễn ThA S –** sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số 42/25/16 Nguyễn Thị Thập, Phường 10, thành phố Q, tỉnh Tiền Giang.

3/ **A Hồ Văn Th** – sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số 1150/73 đường 3/2 Phường 12, Quận 11, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền: **A Nguyễn H A**, sinh năm 1981.

Địa chỉ : Số 25/1, đường Đoàn Thị Nghiệp, Phường 5, thành phố Q, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn:* 1/ **A Trương Bá Khánh T - sinh năm: 1986;

Địa chỉ: Số 174D ấp Bình Tạo, xã Trung An, thành phố Q, Tiền Giang.

2/ **Công ty TNHH B**;

Trụ sở: Số 66 Ngô Gia Tự ấp Bình Tạo, xã Trung An, thành phố Q, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật:

2.1/ **Bà Nguyễn Yến N** – Chức vụ: Giám đốc.

2.2/ **Ông Trương Bá Khánh T –** chức vụ: Phó giám đốc.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

Ông Hồ Văn Tám E – sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số 39C Lý Thường Kiệt, Khu phố 8, Phường 5, thành phố Q, tỉnh Tiền Giang.

(Ngày 06/02/2023: A S và A H A có mặt; các đương sự khác vắng mặt. Ngày 10/02/2023 các đương sự vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong quá T giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn ThA S T bày*:

Ông H và bà C là vợ chồng, đồng thời là chủ sử dụng thửa đất số 552, diện tích 115m^2 và thửa 553, diện tích 115m^2; tờ bản đồ số 27 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS17808 và CS17788 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 15/7/2019 cho bà Trần ThA C đứng tên. Hai thửa đất toạ lạc Ấp 2, xã Trung An, thành phố Q, tỉnh Tiền Giang. Trên hai thửa đất, ông H và bà C có xây dựng ngôi nhà, với kết cấu: Nền nhà bằng bê–tông ngang 10m dài 23m; Nhà ngang 10m x 23m; Cột và kèo bằng sắt không rỉ, hộp vuông 4x6; Mái nhà lợp bằng tole lạnh, sóng vuông màu trắng bạc; Cửa nhà có 03 cánh, mỗi cánh có 4 bánh vật bằng hộp vuông, lợp lưới B40 ; Vách nhà ½ bằng lưới, ½ bằng tole; 01 phòng ngủ ngang 03m dài 04m bằng ngạch không tô, có một cánh cửa nhôm, kính ngang 01m dài 02m; 02 Tolet (01 nam, 01 nữ) có cửa nhôm kính, ngang 01m dài 02m, có 02 cầu vệ sinh, bàn cầu bẹp; 01 khu bếp nấu ăn, 01 valabo rửa bằng inox ; 01 đồng hồ nước và 01 đồng hồ điện.

Ngày 31/12/2019, vợ chồng ông H có cho A Trương Bá Khánh T thuê lại nhà đất tại hai thửa đất trên để A T kinh doA quán ăn B. Thời hạn thuê là 05 năm, tính từ ngày 01/01/2020 đến ngày 01/01/2026. Giá thuê: Năm đầu đóng tiền một lần là 120.000.000 đồng, năm hai thì đóng tiền theo quý, mỗi quý 30.000.000 đồng; năm ba, đóng tiền theo quý và mỗi quý đóng 33.000.000 đồng; năm tư, đóng tiền theo quý và mỗi quý đóng 36.000.000 đồng; năm thứ năm, đóng tiền theo quý và mỗi quý đóng 42.000.000 đồng. Đồng thời, theo thoả thuận tại hợp đồng thì A T phải đặt tiền cọc là 10.000.000 đồng và A T không được cho thuê lại. Việc thoả thuận của các bên có làm hợp đồng và được Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt công chứng ngày 31/12/2019 số 21935, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD.

Năm 2020, A T đã làm hợp đồng cho A Hồ Văn Th thuê lại nhà và đất trên với giá 14.000.000 đồng/tháng mà không có sự đồng ý của nguyên đơn và nguyên đơn cũng không biết. Khi đi ngang phần đất trên, nguyên đơn thấy hai thửa đất của nguyên đơn là đất trống và đang tiến hành xây dựng, căn nhà của nguyên đơn đã tháo dỡ. Lúc này, nguyên đơn có gặp A T thì A T có làm cam kết khi hết hạn hợp

đồng thuê thì A T sẽ xây mới, trả lại hiện trạng ban đầu cho nguyên đơn. Từ tháng 07/2021 cho đến nay, A T không đóng tiền thuê cho nguyên đơn. Nguyên đơn đã Nều lần đến gặp A T để yêu cầu A T đóng tiền thuê và trả lại hiện trạng phân đầu phần nhà trên đất nhưng T cam kết mà không thực hiện. Nay nguyên đơn yêu cầu:

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà đất giữa ông H, bà C và A Trương Bá Khánh T vì A T không đóng tiền thuê từ tháng 07/2021.

- Buộc ông Trương Bá Khánh T trả cho ông H và bà C số tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 07/2021 là 30.000.000 đồng.

- Buộc ông Trương Bá Khánh T phải xây dựng lại hiện trạng các tài sản trên đất như trong hợp đồng thuê mặt bằng ngày 31/12/2019.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/12/2022, ông Lê H và bà Trần ThA C yêu cầu:

- ThA lý hợp đồng thuê nhà đất giữa ông H, bà C và A Trương Bá Khánh T.

- Buộc ông Trương Bá Khánh T trả cho ông H và bà C số tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 07/2021 là 20.000.000 đồng.

- Buộc ông Trương Bá Khánh T phải hoàn trả tiền điện đã sử dụng với số tiền là 9.812.181 đồng.

- Buộc ông Trương Bá Khánh T phải bồi thường lại giá trị căn nhà xây dượng trên thửa đất 552 và 553 với tổng số tiền là 230.000.000 đồng theo hợp đồng xây dựng ngày 31/6/2019 giữa nguyên đơn và Công ty TNHH TMDV Thành S.

* Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn A Hồ Văn Th là A Nguyễn H A T bày: Vào ngày 08/8/2020, A Th có ký kết hợp đồng thuê đất kinh doA số 001/HĐTĐ –HT2020 với Công ty TNHH B. Nội dung hợp đồng thể hiện, A Th thuê phần đất có diện tích 575m^2 tại xã Trung An, thành phố Q, thời hạn thuê tính từ ngày 01/9/2020 đến hết ngày 31/8/2024; Giá thuê thống nhất là 35.000.000 đồng/tháng, mỗi năm tăng 10% so với năm trước, tiền thế chân 30.000.000 đồng. Các thửa đất thuộc quyền cho thuê của Công ty TNHH B. Thời điểm cho thuê, trên đất có 02 khu nhà tiền chế, 02 khu nhà vệ sinh, 01 hệ thống bơm nước trên máy Nhà, hệ thống điện, nước và hệ thống cửa rào.

Sau khi nhận đất, ông Th đã tiến hành sửa chữa đầu tư mặt bằng để kinh doA ẩm thực với chi phí là 810.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng, A Th đã giao cho A T 06 tháng tiền thuê với số tiền là 210.000.000 đồng. Ngày 05/3/2021 ông Th đã giao cho A T là đại diện của Công ty TNHH B số tiền 210.000.000 đồng tiền thuê mặt bằng từ tháng 03 đến tháng 08. Đến ngày 12/5/2021, A T Th báo chấm dứt hợp đồng thuê và ngăn cản quán A Th kinh doA từ tháng 06/2021. Theo nội dung hợp đồng thuê đã ký kết phía Công ty TNHH B phải bồi thường 06 tháng tiền thuê là 210.000.000 đồng, trả lại tiền thế chân và tiền thuê mặt bằng 03 tháng (tháng 6 đến tháng 8) cho A Th nhưng phía Công ty TNHH B không đồng ý.

Do đó, nay A Th yêu cầu Công ty TNHH B trả cho A Hồ Văn Th số tiền 1.155.000.000 đồng. Trong đó, tiền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo hợp đồng thuê là 345.000.000 đồng, 30.000.000 đồng tiền thế chân và hoàn trả số tiền 810.000.000 đồng chi phí đầu tư vào mặt bằng.

* Trong quá T giải quyết vụ án, bị đơn A Trương Bá Khánh T, đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn Tám E vắng mặt không có lý do, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ và không có văn bản T bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

* Tại phiên toà, ông Nguyễn ThA S yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà đất giữa ông H, bà C và A Trương Bá Khánh T, yêu cầu T trả 02 tháng (tháng 7 và tháng 8) tiền thuê nhà còn thiếu là 20.000.000 đồng và yêu cầu A T bồi thường lại giá trị căn nhà xây dượng trên thửa đất 552 và 553 với tổng số tiền là 230.000.000 đồng theo hợp đồng xây dựng ngày 31/6/2019 giữa nguyên đơn và Công ty TNHH TMDV Thành S. A S xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối A T về số tiền điện đã sử dụng là 9.812.181 đồng.

* Tại phiên toà, A Nguyễn H A yêu cầu Công ty TNHH B trả cho A Th số tiền 945.000.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu luật pháp luật; trong đó 105.000.000 đồng tiền thuê nhà tháng 6, tháng 7, tháng 8; 30.000.000 đồng tiền thế chân và 810.000.000 đồng chi phí đầu tư vào mặt bằng.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá T giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa. Về nội dung xét thấy:

Yêu cầu khởi kiện của ông H, bà C là có cơ sở và phù hợp với quy định pháp luật nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông H, bà C và đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông H, bà C đối với A T về chi phí tiền điện.

Yêu cầu khởi kiện của A Th là có cơ sở và phù hợp với quy định pháp luật nên đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê đất kinh doA giữa Công ty TNHH B và A Th là vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng chấp nhận yêu cầu A Th đối với Công Ty TNHH B; đồng thời đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của A Th đối với Công ty TNHH B về chi phí bồi thường thiệt là 210.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả trA luận tại phiên tòa trên cơ sở xE xét toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự.

[1] Về quan hệ pháp luật:

Ông Lê H và bà Trần ThA C yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà đất giữa ông H, bà C và A T; buộc A T trả số tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 07/2021 là 20.000.000 đồng và buộc A T phải bồi thường lại giá trị căn nhà với tổng số tiền là 230.000.000 đồng.

A Th yêu cầu Công ty TNHH B (gọi tắt là Công ty) trả cho A Th số tiền 945.000.000 đồng. Trong đó, tiền thuê nhà 03 tháng là 105.000.000 đồng, 30.000.000 đồng tiền thế chân và hoàn trả số tiền 810.000.000 đồng chi phí đầu tư vào mặt bằng.

Do đó, Tòa án xác định quan hệ pháp luật là "*TrA chấp hợp đồng thuê tài sản và hợp đồng thuê lại tài sản*" theo quy định tại Điều 472, Điều 475 và Điều 589 Bộ luật dân sự

[2] Về thẩm quyền giải quyết: A T đang cư trú tại ấp Bình Tạo, xã Trung An; Công ty có trụ sở tại ấp Bình Tạo, xã Trung An, thành phố Q, tỉnh Tiền Giang nên Tòa án nhân dân thành phố Q có thẩm quyền giải quyết vụ án là phù hợp với quy định tại Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn A T, đại diện theo pháp luật của Công ty và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn Tám E vắng mặt không có lý do, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ. Do đó căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[4] Tại phiên toà, A S thay đổi và rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của ông H và bà C đối với A T. Cụ thể:

Theo đơn khởi kiện ông H và bà C yêu cầu A T trả tiền thuê nhà còn thiếu là 30.000.000 đồng, tại phiên tòa yêu cầu là 20.000.000 đồng; khôi phục lại hiện trạng các tài sản trên đất như trong hợp đồng thuê mặt bằng ngày 31/12/2019, tại tòa yêu cầu bồi thường lại giá trị căn nhà trên đất với tổng số tiền là 230.000.000 đồng. Xét thấy, việc A S thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của ông H và bà C đối với A T không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Tòa án chấp nhận.

A S rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của ông H và bà C đối với A T về số tiền điện là 9.812.181 đồng. Xét thấy, việc A S rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông H và bà C về số tiền điện là tự nguyện và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông H, bà C.

[5] Tại phiên toà, A H A rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của A Th đối với Công ty. Cụ thể: A H A yêu cầu Công ty trả cho A Th số tiền 945.000.000 đồng, trong đó, tiền thuê nhà 03 tháng là 105.000.000 đồng, 30.000.000 đồng tiền thế chân và hoàn trả số tiền 810.000.000 đồng chi phí đầu tư vào mặt bằng; không yêu cầu bồi thường thiệt hại do Công ty đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với tổng số tiền là 210.000.000 đồng. Xét thấy, việc A H A rút một phần yêu cầu khởi kiện của A Th đối với Công ty là tự nguyện và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của A Th.

[6] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H và bà C, Tòa án nhận thấy:

[6.1] Đối với hợp đồng cho thuê mặt bằng giữa ông H, bà C và A T được Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt công chứng ngày 31/12/2019 số 21935, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD, Tòa án nhận thấy: Về chủ thể, đối tượng, hình thức của hợp đồng và về ý chí giao kết hợp đồng hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự và Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai nên Hợp đồng cho thuê ngày 31/12/2019 có hiệu lực pháp luật.

[6.2] Về quá T thực hiện hợp đồng: Theo lời T bày của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác định:

- Khi ký hợp đồng thuê, A T đã đóng 01 năm (01/01/2020 đến ngày 01/01/2021) tiền thuê với số tiền là 120.000.000 đồng và 10.000.000 đồng tiền cọc.

- Tháng 08/2020, ông H phát hiện A T tự ý thay đổi kết cấu căn nhà. Tuy Nên lúc đó, A T cam kết với ông H khi hết hạn hợp đồng thuê nếu A T không tiếp tục thuê thì A T sẽ khôi phục lại hiện trạng tài sản ban đầu cho ông H theo hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 31/12/2019. Việc cam kết A T có lập thành văn bản và ký tên.

- Tháng 05/2021, ông H xuống phần đất thì thấy các công T trên đất đã tháo dỡ toàn bộ và để đất trống từ tháng 05/2021. Do đó ngày 14/5/2021, A T có làm bản cam kết với ông H đến cuối tháng 08/2021 A T sẽ khôi phục lại hiện trạng tài sản ban đầu cho ông H.

- Theo thỏa thuận tại hợp đồng, năm 2021 A T đóng tiền thuê theo quý, mỗi quý đóng 30.000.000 đồng. Theo A S T bày, Quý I và Quý II A T đóng tiền thuê đầy đủ nhưng từ Quý III thì A T không đóng mặc dù ông H đã Nếu lần yêu cầu

Xét thấy, Quý III năm 2021 A T đã không thực hiện nghĩa vụ đóng tiền thuê theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 31/12/2019. Do đó việc ông H và bà C yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng ngày 31/12/2019 với A T là có cơ sở và phù hợp với quy định tại điểm a khoản Điều 423 và Điều 422 của Bộ luật dân sự nên Tòa án chấp nhận.

[6.3] Giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng thuê:

Ông H và bà C yêu cầu A T trả tiền thuê nhà tháng 7 và tháng 8 năm 2021 với tổng số tiền là 20.000.000 đồng. Xét thấy yêu cầu của ông H và bà C có cơ sở và phù hợp với quy định nên Tòa án chấp nhận.

Căn cứ theo hợp đồng thuê mặt bằng ngày 31/12/2019, bản cam kết ngày 28/8/2020 và Giấy viết tay đề ngày 14/5/2021 có đủ cơ sở xác định A T đã tháo dỡ căn nhà và các công T phụ gắn liền với thửa đất 552 và thửa đất 553. Do đó cần buộc A T có nghĩa vụ bồi thường cho ông H và bà C giá trị tài sản trên đất theo hợp đồng thi công xây dựng nhà ở ngày 31/6/2019 giữa ông H, bà C và Công ty TNHH TMDVXD Thành S với tổng số tiền là 230.000.000 đồng.

[7] Đối với yêu cầu khởi kiện của A Th, Tòa án nhận thấy:

[7.1] Hợp đồng thuê đất kinh doA ngày 08/8/2020:

Ngày 08/08/2020, Công ty và A Th ký Hợp đồng thuê đất kinh doA số 001/HĐTĐ-HT2020. Nội dung hợp đồng thể hiện Công ty cho A Th thuê diện tích đất là 575 m^2, thửa đất thuộc quyền cho thuê của Công ty, chiều ngang 25m x chiều ngang 23m. Căn cứ vào lời T bày của các nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện phần đất Công ty cho A Th thuê bao gồm:

- Thửa đất số 552, diện tích 115m^2 và thửa 553, diện tích 115m^2; tờ bản đồ số 27 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS17808 và CS17788 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 15/7/2019 cho bà Trần ThA C đứng tên.

- Thửa đất số 549, diện tích 115m^2; thửa 550, diện tích 115m^2 và thửa 551, diện tích 115m^2; tờ bản đồ số 27 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS08432, CS08434 và CS11875 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Hồ Văn Tám E.

Theo Hợp đồng thuê mặt bằng cho thuê giữa bà C, ông H và A T ngày 31/12/2019 và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/12/2020 giữa ông Tám E và A T có thoả thuận A T không được quyền cho thuê lại quyền sử dụng đất nêu trên nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê. Tuy Nên ngày 08/8/2020 A T cho A Th thuê lại 05 thửa đất nêu trên khi không có sự đồng ý của các nguyên đơn là vi phạm theo quy định tại Điều 475 Bộ luật dân sự và thoả thuận của các bên tại hđ thuê nên Hợp đồng thuê đất kinh doA ngày 08/8/2020 giữa Công ty và A Th là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

[7.2] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Ngày 30/8/2020, A Th có thuê Hộ kinh doA Phan Tuấn Lâm thực hiện thi công công T xây dựng quán ăn trên 05 thửa đất thuê với giá trị công T xây dựng là 810.000.000 đồng và hai bên đã tiến hành thA lý hợp đồng thi công vào ngày 20/10/2020. Do đó Công ty có nghĩa vụ hoàn lại giá trị tài sản trên đất cho A Th với số tiền là 810.000.000 đồng.

Ngày 05/3/2021, A Th đã trả số tiền thuê mặt bằng từ tháng 03 đến tháng 08/2021 cho Công ty với tổng số tiền là 210.000.000 đồng. Ngày 12/5/2021, Công ty Th báo chấm dứt hợp đồng và không cho A Th kinh doA từ tháng 06/2021. Như vậy, Công ty phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ATh số tiền thuê đã nhận của tháng 6,7,8 năm 2021 là 105.000.000 đồng.

A Th có đặt cọc cho Công ty 30.000.000 đồng tiền thế chân nên Công ty phải có nghĩa vụ hoàn trả cho A Th.

Như vậy tổng số tiền Công ty có nghĩa vụ trả lại cho A Th là 810.000.000 đồng + 105.000.000 đồng + 30.000.000 đồng = 945.000.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

[8] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu của ông H, bà C được chấp nhận nên A T có nghĩa vụ hoàn lại cho ông H và bà C số tiền là 900.000 đồng (Chín trăm ngàn đồng), thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Chi phí tố tụng do A Th tạm ứng là 900.000 đồng, tại phiên toà A H A không yêu cầu nên Toà án không xE xét.

[9] Về án phí: Do yêu cầu của các nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định.

[10] Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và không đưa ra chứng cứ chứng minh nên Toà án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xE xét yêu cầu của các nguyên đơn theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự.

[11] Đối với lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với những nhận định trên nên Toà án chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 147, khoản 2 Điều 227 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 123, 131, 422, 423, 427, 472, 475, 500, 501 và 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê H và bà Trần ThA C đối với A Trương Bá Khánh T về số tiền điện là 9.812.181 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu yêu cầu khởi kiện của ông Lê H và bà Trần ThA C đối với A Trương Bá Khánh T.

Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 31/12/2019 giữa ông Lê H và bà Trần ThA C đối với A Trương Bá Khánh T.

A Trương Bá Khánh T có nghĩa vụ trả cho ông Lê H và bà Trần ThA C số tiền là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của A Hồ văn Th đối với Công ty TNHH B về số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 210.000.000 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu yêu cầu khởi kiện của A Hồ Văn Th đối với Công ty TNHH B.

Tuyên bố Hợp đồng thuê đất kinh doA ngày 08 tháng 8 năm 2020 giữa A Hồ Văn Th và Công ty TNHH B là vô hiệu.

Công ty TNHH B có nghĩa vụ trả cho A Hồ Văn Th số tiền là 945.000.000 đồng (Chín trăm bốn mươi lăm triệu đồng), thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng:

A Trương Bá Khánh T có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Lê H và bà Trần ThA C số tiền là 900.000 đồng (Chín trăm ngàn đồng), thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

6. Về án phí:

A Trương Bá Khánh T phải chịu 12.500.000 đồng (Mười hai triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty TNHH B phải chịu 40.350.000 đồng (Bốn chục triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Lê H và bà Trần ThA C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0004641 ngày 11/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

Hoàn lại cho A Hồ Văn Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 23.300.000 đồng (Hai mươi ba triệu ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0004578 ngày 27/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này 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./.

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

(Đã ký)

Cao Thị Thu Thủy

Nơi nhận:
- Toà án nhân dân tỉnh TG;
- VKSND thành phố Q;
- Chi cục THADS thành phố Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn (8b).