| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ CÀ MAU**<br>**TỈNH CÀ MAU** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 173/2023/DS-ST
Ngày 08 – 8 – 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 CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Lê Thị Thu.
*Các Hội thẩm nhân dân:* - Ông Trương Công Minh.
- Bà Nguyễn Thị Ngọc Điệp;

***- Thư ký phiên toà:*** Bà Tô Huyền Trang – 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 tòa:*** Ông Trương Hoàng Lo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07, 08 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 529/2022/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: 32/2023/QĐXX-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ban quản lý các Cảng cá N;
Địa chỉ trụ sở: đường N, khóm B, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Tấn A – sinh năm 1992 (có mặt).
Địa chỉ nơi cư trú: đường T, khóm B, phường N, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo Giấy ủy quyền ngày 08/5/2023.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Thanh L, sinh năm 1974 (vắng mặt).
Địa chỉ nơi cư trú: đường Đ, khóm B, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:
+ Bà Đỗ Thị Vân H, sinh năm 1977 (vắng mặt).
Địa chỉ nơi cư trú: đường Đ, khóm B, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.
+ Ủy ban nhân dân tỉnh M (xin vắng mặt)
Địa chỉ trụ sở: đường H, phường N, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án và được bổ sung tại phiên tòa ông Huỳnh Tấn A trình bày:

Năm 2013, Ban quản lý các cảng cá N (gọi tắt: Ban quản lý) có cho ông Phạm Thanh L thuê mặt bằng (không có nhà), vị trí số 04, dãy dịch vụ để kinh

doanh dịch vụ thể hiện tại hợp đồng thuê mặt bằng, điện, nước số 67/HĐ-MB13 ngày 18/9/2013, diện tích cho thuê: 30m$^2$, giá cho thuê: 150.000 đồng/tháng, thời hạn cho thuê từ ngày 01/10/2013 đến ngày 01/10/2018.

Sau khi thuê ông L đã tiến hành xây dựng công trình trên 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 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Theo nội dung 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. Sau nhiều lần làm việc với bên thuê không thỏa thuận được.

Hợp đồng số 67/HĐ-MB13 ngày 18/9/2013 đối với ông L đã hết thời hạn cho thuê. Ban quản lý các cảng cá N đã nhiều lần yêu cầu ông L tháo dở kiến trúc, công trình xây dựng trên đất để trả lại mặt bằng nhưng ông L 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 các cảng cá N yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 67/HĐ-MB13 ngày 18/9/2013 giữa Ban quản lý cảng cá N với ông Phạm Thanh L, buộc ông Phạm Thanh L 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 các cảng cá N.

- *Tại biên bản hòa giải, quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phạm Thanh L trình bày*:

Năm 2003 ông có ký hợp đồng thuê mặt bằng với Ban quản lý cảng cá N cho ông thuê mặt bằng để kinh doanh, theo Hợp đồng số 47/HĐ-MB07 ngày 25/9/2003. Thời hạn thuê 05 năm, sau khi hết hợp đồng các bên ký lại Hợp đồng số 67/HĐ-MB13 ngày 18/9/2013, khi chấm dứt hợp đồng Ban quản lý không thông báo cho gia đình ông. Sau khi thuê ông có xây dựng ngôi nhà trên phần đất thuê, ông và gia đình ông sinh sống trên căn nhà cấp 4, diện tích 7,5m x 4m, nhà có gác gỗ diện tích 60m$^2$ được xây dựng theo hồ sơ thiết kế của Ban quản lý các cảng cá N. Nay ông đồng ý chấm dứt hợp đồng và ông giao trả lại mặt bằng (quyền sử dụng đất) cho nguyên đơn và buộc nguyên đơn phải bồi thường phần xây dựng kiến trúc căn nhà và chi phí di dời với tổng số tiền 200.000.000đ. Ông xác định hiện căn nhà cất trên phần đất thuê của nguyên đơn đã đóng cửa do điện, nước đã cắt nên không còn sinh sống.

Dù đã được Tòa án hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ để cho ông có thời gian làm đơn phản tố nhưng ông xác định ông không khởi kiện nên không nộp đơn phản tố và dự nộp tạm ứng án phí.

- *Bà Đỗ Thị Vân H trình bày:* Bà thừa nhận giữa Ban quản lý và ông Phạm Thanh L có ký kết nhiều hợp đồng thuê mặt bằng, hợp đồng lần đầu vào năm 2003 và hợp đồng sau cùng số 67/HĐ-MB13 ngày 18/9/2013. Trên phần đất thuê vợ

chồng bà có cất 01 căn nhà, về cấu trúc nhà như ông L trình bày. Nay bà đồng ý chấm dứt Hợp đồng số 67/HĐ-MB13 ngày 18/9/2013 và trả lại mặt bằng như nguyên đơn yêu cầu. Đồng thời bà có yêu cầu nguyên đơn phải hỗ trợ di dời tài sản với số tiền 100.000.000đ.

- Tại phiên tòa:

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng các Điều 422, 472, 474, 482 Bộ luật dân sự: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng số 67/HĐ-MB13 ngày 18/9/2013. Buộc ông Phạm Thanh L, bà Đỗ Thị Vân H tháo dở toàn bộ công trình kiến trúc để trả lại mặt bằng tọa lạc tại khóm B, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau cho Ban quản lý các cảng cá N.

Về án phí xử lý theo quy định.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Phạm Thanh L, bà Đỗ Thị Vân H đã được tống đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không lý do; đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh M có đơn đề nghị vắng mặt. Căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng.

[3] Về nguồn gốc đất cho thuê:

Ban điều hành Cảng cá N (nay là Ban quản lý các cảng cá tỉnh N) được Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau cấp phần đất diện tích 46.672,9m$^2$ tọa lạc tại khóm B, phường T, thành phố C với mục đích xây dựng thể hiện tại Quyết định số 400/QĐ-CTUB ngày 20/11/2003 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 20/11/2003. Đến ngày 31/12/2019 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh M và Ban quản lý các cảng cá N ký kết hợp đồng số 34/HĐTĐ về cho thuê đất diện tích 46.988,0m$^2$, thời hạn từ ngày 01/7/2014 đến hết ngày 01/7/2063.

[4] Về nội dung vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Ban quản lý yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 67/HĐ-MB13 ngày 18/9/2013 giữa Ban quản lý cảng cá N với ông Phạm Thanh L, buộc ông Phạm Thanh L 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 các cảng cá tỉnh N. Đối với ông Phạm Thanh L, bà Đỗ Thị Vân H đồng ý chấm dứt hợp đồng số 67/HĐ-MB13 ngày 18/9/2013 và giao trả mặt bằng (quyền sử dụng đất) cho nguyên đơn, đồng thời ông bà có yêu cầu buộc nguyên đơn phải bồi thường phần xây dựng kiến trúc căn nhà và chi phí di dời với tổng số tiền 200.000.000đ. Tại phiên tòa ngày 18/5/2023 bà H yêu cầu số tiền 100.000.000đ.

Xét yêu cầu khởi kiện của Ban quản lý về việc yêu cầu ông L tháo dỡ, di dời các kiến trúc, công trình đã xây dựng, trả lại mặt bằng đã thuê có diện tích thực tế theo hợp đồng là 30m$^2$ thấy rằng:

Ban quản lý và ông Phạm Thanh L có ký kết nhiều hợp đồng cho thuê mặt bằng (không có nhà), hợp đồng sau cùng ký vào ngày 18/9/2013 tại số 67/HĐ-MB13. Theo nội dung hợp đồng, Ban quản lý cho ông L thuê phần đất diện tích 30m$^2$, giá cho thuê: 150.000 đồng/tháng, thời hạn cho thuê từ ngày 01/10/2013 đến ngày 01/10/2018, vị trí số 4 dãy dịch vụ kinh doanh dịch vụ. Ngoài ra còn quy định về trách nhiệm và nghĩa vụ của các bên khi thực hiện hợp đồng. Đến ngày 31/8/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau ban hành quyết định số 1647/QĐ – UBND phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Tổng mặt bằng cảng cá N tại phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Theo nội dung 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. Thực tế, sau khi hết hạn hợp đồng hai bên không thỏa thuận ký lại hợp đồng mới, hiện nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng số 67/HĐ-MB13 ngày 18/9/2013, giao trả mặt bằng và được bị đơn đồng ý. Vì vậy Hội đồng xét xử ghi nhận, tuyên chấm dứt hợp đồng số 67/HĐ-MB13 ngày 18/9/2013, bị đơn có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời các kiến trúc, công trình đã xây dựng, trả lại mặt bằng đã thuê cho nguyên đơn.

Đối với bà Đỗ Thị Vân H mặc dù không ký kết hợp đồng với Ban quản lý nhưng bà H và ông L là vợ chồng, ông L bà H đều xác định ông bà là người đang quản lý căn nhà nêu trên. Vì vậy buộc bà H, ông L cùng có nghĩa vụ di dời tài sản, giao trả mặt bằng cho Ban quản lý là phù hợp.

[5] Quá trình giải quyết vụ án ông L xác định ông không có yêu cầu phản tố đối với Ban quản lý, tại phiên tòa ngày 18/5/2023 bà H cũng xác định không yêu cầu phản tố, vì vậy ông L, bà H không nộp đơn phản tố, không dự nộp tạm ứng án phí theo quy định. Việc ông L, bà H trình bày yêu cầu bồi thường phần xây dựng kiến trúc căn nhà và hỗ trợ chi phí di dời với số tiền 200.000.000đ, đây là ý kiến của ông L, bà H để Ban quản lý xem xét hỗ trợ. Do vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Đối với việc Ban quản lý các cảng cá N và Ủy ban nhân dân tỉnh M ký hợp đồng số 34/HĐTĐ ngày 31/12/2019 Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Trường hợp có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[7] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết không phát sinh nên không xem xét.

[8] Về án phí ông L, bà H phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định.

*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.

*Tuyên xử:*

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ban quản lý các cảng cá tỉnh N.

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mặt bằng điện, nước số 67/HĐ-MB13 ngày 18/9/2013 giữa Ban quản lý cảng cá N với ông Phạm Thanh L.

Buộc ông Phạm Thanh L, bà Đỗ Thị Vân H tháo dở, di dời toàn bộ công trình kiến trúc để trả lại mặt bằng vị trí số 04, tọa lạc tại khóm B, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau cho Ban quản lý các cảng cá N theo "Hợp đồng mặt bằng điện, nước" số 67/HĐ-MB13 ngày 18/9/2013.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Phạm Thanh L, bà Đỗ Thị Vân H phải chịu 300.000đ (chưa nộp).

+ Ban quản lý các cảng cá N không phải chịu, ngày 19/10/2022 Ban quản lý các cảng cá N đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ theo Biên lai thu số 0002240 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau nên được nhận lại.

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

*Trong 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 thoả 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, 7a 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 Cà Mau;
- VKSND tp Cà Mau;
- Chi cục THADS tp Cà Mau;
- Các đương sự;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**
(Đã ký)
**Lê Thị Thu**