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

Bản án số:54/2021/DS-ST
Ngày 23/12/2021
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 DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa Phên tòa: Bà Trần Thị Hà.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Trung Hiếu;

2. Bà Nguyễn Thị Kim Hoa.

- Thư ký Phên tòa: Ông Phạm Anh Ly - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An tham gia Phên tòa: Bà Bùi Thị Xuân Tình - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 462/2020/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2021/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nhâm Thị Q, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 108 khu phố 1, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị C, sinh năm 1993; thường trú: Phú Khương C, xã Phú Kh, huyện C, tỉnh Tiền Giang, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/11/2020), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1962; địa chỉ: BT 23, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Anh Lê Việt P, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 562 đường Nguyễn Trãi, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 13/11/2020, lời khai trong quá trình tố tụng đại diện nguyên đơn chị Nguyễn Thị C trình bày:

Ngày 05/02/2017, bà Nhâm Thị Q ký hợp đồng với ông Đỗ Văn T thuê một phần đất trống diện tích 960m^2 (chiều ngang mặt đường 48m, chiều sâu 20m), đất tọa lạc tại số 1 đường ĐT 743C, khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Giá thuê là 25.000.000 đồng/tháng, đặt cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Hợp đồng thuê ký giấy tay, mục đích thuê để đầu tư kinh doanh cửa hàng đồng hồ, mắt kính với thời gian thuê đất 06 năm kể từ ngày 05/02/2017 đến ngày 05/02/2023. Hiện trạng bàn giao đất là đất trống bà Q đã đầu tư xây dựng để làm cơ sở kinh doanh. Tổng số tiền bà Q bỏ ra đầu tư xây dựng tài sản trên đất là 2.000.000.000 đồng.

Vào ngày 25/09/2020, ông Đỗ Văn T có thông báo cho bà Q biết là phải tháo dỡ toàn bộ cửa hàng, trả lại cho ông T nguyên hiện trạng, hạn cuối là ngày 25/10/2020. Qua quá trình tranh chấp với ông Đỗ Văn T, bà mới biết được phần đất bà đang thuê có nguồn gốc do ông Đỗ Văn T thuê của Quân Đoàn 4. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay, ông Đỗ Văn T vẫn không thực hiện thanh lý hợp đồng thuê đất và bồi thường giá trị các tài sản trên đất sau khi đã tháo dở để bàn giao đất cho Bộ tư lệnh – Quân đoàn 4.

Nay bà Q yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xem xét giải quyết buộc ông Đỗ Văn T thanh lý hợp đồng thuê đất ngày 05/02/2017 và bồi thường giá trị các tài sản trên đất do bà đầu tư là 2.000.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của anh Lê Việt P bà Q thừa nhận: Vào ngày 01/6/2020 bà có cho anh Lê Việt P thuê lại một phần đất có diện tích 130m^2 trong tổng diện tích đất bà thuê từ ông T, anh P thuê nhà đất của bà để kinh doanh Salon tóc, giá thuê mỗi tháng là 24.000.000 đồng và anh P có đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng. Việc phần đất cho anh P thuê bị thu hồi là nằm ngoài ý chí của bà. Nay bà đồng ý trả lại cho anh Lê Việt P số tiền 50.000.000 đồng tiền cọc đã nhận, nhưng do điều kiện kinh T khó khăn nên bà chưa có để trả lại cho anh P.

Ngày 14/12/2021 bà Q trực tiếp tới Tòa gửi đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn ông Đỗ Văn T có yêu cầu giải quyết vắng mặt, lời khai trong quá trình tố tụng ông T trình bày:

Vào ngày 15/3/2011 ông có ký với Bộ tham mưu- Quân Đoàn 4 hợp đồng trồng cây xanh cây cảnh, nội dung của hợp đồng thì bên Bộ tham mưu - Quân Đoàn 4 giao cho ông được sử dụng mặt bằng đất Quốc phòng làm công viên cây xanh, cây cảnh trên khu đất do Bộ tham mưu- Quân Đoàn 4 quản lý, đoạn từ ngã tư 550 đến đoạn đường vào khu dân cư Thanh Lễ, với diện tích 3.781,7 m^2, mỗi tháng ông có nghĩa vụ trả cho Bộ tham mưu- Quân Đoàn 4 số tiền là 8.000.000 đồng, thời hạn của hợp đồng là 10 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Hợp đồng trên có nội dụng, khi cần cho nhiệm vụ Quốc phòng An ninh, những thay đổi theo quy hoạch của nhà nước mà không giải quyết được thì phải tháo dở, di chuyển cây xanh, cây cảnh và các công trình khác có liên quan vô điều kiện, trả lại mặt bằng đất quốc phòng cho Quân đoàn 4. Sau khi thuê được đất thì do không có nhu cầu

sử dụng nên ngày 05/02/2017 ông đã cho bà Nhâm Thị Q thuê lại. Hợp đồng thuê đất giữa ông và bà Nhâm Thị Q có nội dung: Thời hạn của hợp đồng thuê là 5 năm tính từ ngày ký hợp đồng; giá thuê là mỗi tháng là 25.000.000, với diện tích khoảng 960m^2, thời điểm cho bà Q thuê thì ông cũng đã thông báo cho bà Q biết đất cho thuê là đất quốc phòng an ninh do Quân đoàn 4 quản lý. Thời điểm ông cho bà Q thuê thì trên đất có nhà tiền chế do ông đầu tư để bán quán nhậu, 02 dãy phòng lạnh, mỗi dãy 03 phòng, 01 văn phòng cho công ty Bảo vệ thuê (nhà xây gạch, chiều cao 1m, phía trên là kiếng cường lực, mái tôn, có diện tích khoảng 50m^2).

Sau khi ông giao mặt bằng và các tài sản trên đất cho bà Q thì bà Q sử dụng mặt bằng đó để kinh doanh Spa, mắt kính và tiệm bán quần áo nên đã sữa chữa các tài sản trên đất để phù hợp với ngành nghề kinh doanh. Khi sữa chữa lại các tài sản trên đất thì bà Q cũng không thông báo cho ông biết và việc bà Q sửa chữa chi phí hết bao nhiêu thì ông cũng không biết.

Đến ngày 10/02/2020 thì Bộ tham mưu bộ tư lệnh Quận đoàn 4 có thông báo về việc di dời tài sản, thu hồi đất mở rộng đường ĐT 743 theo quyết định của UBND tỉnh Bình Dương; tuy nhiên, thời điểm này thì chỉ lấy vào 5m từ lề đường nên các tài sản trên đất vẫn chưa phải di dời. Đến ngày 13/8/2020 thì Bộ tham mưu bộ tư lệnh Quận đoàn 4 có thông báo về việc chấm dứt hợp đồng số 88 ngày 15/3/2011 với ông và yêu cầu ông bàn giao lại toàn bộ diện tích đất đã thuê cho Bộ tham mưu - Bộ tư lệnh Quận đoàn 4 vào ngày 20/12/2020. Sau khi nhận được thông báo từ Quân Đoàn 4 thì ông cũng đã thông báo cho bà Q biết để bà Q tự động tháo dở hoặc di dời chuyển đi nơi khác, vì đây là đất quốc phòng an ninh nên khi bị nhà nhà nước thu hồi thì phải tự động tháo dở di dời trả lại mặt bằng và không được phép yêu cầu bồi thường.

Tại Điều 9 của hợp đồng thuê đất giữa ông và bà Q có ghi rõ nội dụng: Trường hợp, hợp đồng thuê đang có hiệu lực nhưng do nhu cầu về quốc phòng, an ninh … mà nhà nước thu hồi đất thì hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chấm dứt trước thời hạn và cũng thỏa thuận về việc thu hồi thì bên A được bồi thường do thu hồi đất còn bên (B) bà Q được nhà nước bồi thường thiệt hại về hoa lợi có trên đất. Không có điều khoản nào của hợp đồng nêu trên có nội dung ông phải bồi thường giá trị tài sản trên đất cho bà Q khi bị nhà nước thu hồi đất.

Toàn bộ diện tích đất trên hiện nay Bộ tham mưu bộ tư lệnh Quận đoàn 4 cũng đã bàn giao Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Dĩ An.

Vì vậy, với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không chấp nhận toàn bộ yêu câu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của anh Lê Việt P thì ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Lê Việt P có yêu cầu giải quyết vắng mặt, lời khai trong quá trình tố tụng anh P trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nhâm Thị Q đối với ông Đỗ Văn T anh không có ý kiến gì.

Vào ngày 01/6/2020 thì anh ký hợp đồng thuê nhà, đất với bà Nhâm Thị Q, diện tích nhà 130m^2 tọa lạc số 1 đường ĐT 743C, khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương; với giá 8.000.000/tháng, thời hạn thuê là vô thời hạn và đặt cọc trước 50.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng anh P đã trả trước cho bà Q 03 tháng tiền thuê và giao đặt cọc 50.000.000 đồng. Ngày 16/8/2020 anh đã đầu tư vào salon tóc nói trên với tổng số tiền đầu tư là: 437.517.000 đồng. Salon tóc của anh mới đi vào hoạt động được 2 tháng thì vào ngày 30/10/2020 bị cắt điện, anh có liên hệ với bà Q và ông T thì được biết phần nhà đất thuê lại từ bà Q đã bị nhà nước thu hồi để mở rộng đường ĐT 743. Vào ngày 06/11/2020 thì ông T đã cho người đến tháo dở toàn bộ nhà đất mà anh thuê lại từ bà Q.

Vì vậy, anh yêu cầu Tòa án buộc bà Nhâm Thị Q trả lại cho anh Lê Việt P số tiền đã đặt cọc thuê nhà 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng; trả lại số tiền thuê nhà mà anh P chưa sử dụng trong 15 ngày, tương ứng 4.000.000 đồng; trả tiền nhân công tháo dỡ, di dời salon là 7.000.000đồng; tiền thuê nhà mới để đồ từ ngày 6/11/2020 đến ngày 06/3/2021 là 20.000.000 đồng/4 tháng và bồi thường giá trị tài sản mà anh P đã đầu tư là 437.517.000 đồng.

Tổng cộng số tiền bà Nhâm Thị Q phải trả cho anh Lê Việt P là 518.517.000 đồng.

Ngày 22/11/2021 anh Lê Việt P có đơn rút một phần yêu cầu độc lập với số tiền đã đầu tư vào Salon tóc là 437.517.000 đồng, chỉ yêu cầu bà Q trả lại số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An: Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự tuân thủ đúng pháp luật về tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại Pên tòa. Tại Pên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung giải quyết vụ án: Do nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan rút một phần yêu cầu độc lập, việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan rút một phần yêu cầu độc lập là tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Về một phần yêu cầu độc lập của anh Lê Việt P yêu cầu bà Nhâm Thị Q trả lại số tiền cọc 50.000.000 đồng là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt của các đương sự: Đại diện nguyên đơn chị Nguyễn Thị C, bị đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Lê Việt P đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn các Điều 228, 238 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trong vụ án.

[2] Trước Pên tòa nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Việt P có đơn rút một phần yêu cầu độc lập đối với yêu cầu buộc bà Nhâm Thị Q phải trả lại số tiền anh đã đầu tư vào Salon tóc với số tiền là 437.517.000 đồng. Việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

bà Nhâm Thị Q và một phần yêu cầu độc lập của anh Lê Việt P là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về số tiền 50.000.000 đồng: Anh Lê Việt P trình bày vào ngày 01/6/2020 thì anh ký hợp đồng thuê nhà, đất với bà Nhâm Thị Q, diện tích nhà 130m^2 tọa lạc tại số 1 đường ĐT 743C, khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương; với giá 8.000.000/tháng, thời hạn thuê là vô thời hạn và đặt cọc trước 50.000.000 đồng. Do hiện nay phần đất anh thuê đã bị thu hồi, các tài sản trên đất đã tháo dỡ để mở rộng đường ĐT 743. Vì vậy, anh yêu cầu bà Q trả lại số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng. Bà Nhâm Thị Q cũng thừa nhận bà cho anh P thuê nhà đất, việc đất cho anh P thuê lại bị thu hồi là nằm ngoài ý chí của bà, bà đồng ý trả lại cho anh P số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng nhưng do hiện nay bà cũng đang khó khăn nên chưa thanh toán được cho anh P. Lời trình bày của anh P được bà Q thừa nhận nên thuộc trường hợp không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu 1.000.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ mà bà Nhâm Thị Q đã đóng. Nguyên đơn đã đóng xong tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[6] Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cho một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228; 238, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Khoản 2 Điều 26 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, tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nhâm Thị Q đối với bị đơn ông Đỗ Văn T về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Việt P đối với yêu cầu buộc bà Nhâm Thị Q phải trả lại số tiền tiền đã đầu tư vào Salon tóc là 437.517.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Việt P.

- Buộc bà Nhâm Thị Q trả lại cho anh Lê Việt P số tiền đã nhận là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu 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.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu 1.000.000 đồng. Nguyên đơn đã đóng xong tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nhâm Thị Q phải chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0049078 ngày 03/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An. Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An trả lại cho bà Nhâm Thị Q 33.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí còn lại. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An trả lại cho anh Lê Việt P tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.280.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0049400 ngày 10/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại Pên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- Các đương sự (2);
- VKSND thành phố Dĩ An (1);
- CC THADS thành phố Dĩ An (1);
- TAND tỉnh Bình Dương (1);
- Lưu VT, hồ sơ vụ án (2);

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

Trần Thị Hà