TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2023/DS-ST
Ngày: 14-3-2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Lê Văn Thiện.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Minh Lý

2. Ông Nguyễn Minh Trí.

- Thư ký phiên toà: Ông Trần Đình Anh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một: Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Vào ngày 14 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 393/2022/TLST-DS ngày 03/10/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2023/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1, Nguyên đơn: Bà S, sinh năm 19xx; địa chỉ: phường C, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. *Có mặt*

2. Bị đơn: Bà T, sinh năm 19xx; Nơi ĐKHKTT: phường T, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Địa chỉ liên lạc hiện nay: phường H, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. *Có mặt*

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông L, sinh năm 19xx, địa chỉ: phường C, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông L: Bà S, sinh năm 19xx; địa chỉ: phường C, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương – Là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 14/10/2022). *Có mặt*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện, biên bản hoà giải ngày 05/12/2022 và tại phiên toà, nguyên***

đơn bà S bày ý kiến:

Vào ngày 20/02/2021, giữa bà S với bà T có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại phường C, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Giá thuê thoả thuận giữa các bên là 60.000.000đồng/tháng, thời hạn thuê là 01 năm tính từ ngày 20/02/2021 đến 19/02/2022. Bà T có đặt cọc số tiền là 75.000.000đồng. Hợp đồng thuê được công chứng theo quy định.

Sau khi ký kết hợp đồng thì bà T sử dụng đất và tải sản trên đất thuê cũng như thanh toán tiền thuê hàng tháng cho bà S theo đúng thời hạn đã thoả thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên, khi đến hạn trả lại tải sản thì bà T không thực hiện việc hoàn trả mà kéo dài cho đến ngày 06/11/2022 mới thông báo trả nhà, đất và chính thức giao trả là ngày 11/11/2022.

Tại phiên toà, bà S yêu cầu bà T thanh toán số tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như sau: Từ ngày 20/02/2022 đến ngày 11/11/2022 tạm tính làm tròn là 9,5 tháng tương đương số tiền 570.000.000đồng, Tuy nhiên, bà S chỉ yêu cầu bà T thanh toán số tiền 315.000.000đồng, sau khi khấu trừ số tiền cọc là 75.000.000đồng, bà S yêu cầu bà T thanh toán tiền thuê nhà còn nợ cho bà S là 240.000.000đồng.

- Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập tại Văn phòng Công chứng Số 1 tỉnh Bình Dương, số Công chứng 594 quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/02/2021 giữa bà Trịnh Ngọc S với bà Nguyễn Hồng Cẩm T.

- Bà S xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà T bàn giao lại cho bà S toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 110599 (Hồ sơ gốc số 643/GCN/2002) do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/9/2002, đăng ký biến động ngày 21/10/2002.

**** Tại biên bản hoà giải ngày 05/12/2022 và tại phiên toà, bị đơn là bà T trình bày:***

Bà T xác định hai bên có ký kết hợp đồng thuê đất và tài sản trên đất như bà S trình bày, về giá thuê cũng như thời gian thuê theo như hợp đồng. Tuy nhiên, khi kết thúc hợp đồng ngày 19/02/2022 thì bà T không tìm được nơi chứa hàng hoá của mình nên không giao trả nhà, đất cho bà S đúng hạn. Tiền thuê nhà theo thời hạn hợp đồng thì bà T đã trả đủ cho bà S. Còn thời gian sau khi hết hạn hợp đồng thì do bà T không còn kinh doanh nữa nên không thanh toán tiền thuê cho bà S.

Nay bà S khởi kiện yêu cầu bà T thanh toán tiền thuê còn lại là 315.000.000đồng, sau khi khấu trừ số tiền cọc là 75.000.000đồng thì bà T còn phải tiếp tục thanh toán 240.000.000 đồng thì bà T không đồng ý vì điều kiện về kinh tế khó khăn. Bà T đề nghị sau khi khấu trừ số tiền cọc là 75.000.000đồng thì bà T chỉ đồng ý thanh toán cho bà S số tiền 180.000.000đồng. Đất và tài sản trên đất thì bà T đã giao trả lại cho bà S. Về hợp đồng thì bà T thống nhất chấm dứt hợp đồng đã ký theo yêu cầu của bà S.

**** Ý kiến trình bày của bà S với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền của ông L:*** Thống nhất như ý kiến của nguyên đơn, không trình bày thêm ý kiến nào khác.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử. Quá trình điều tra, việc thu thập

chứng cứ, hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ và tống đạt văn bản tố tụng được Tòa án thực hiện đúng quy định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, nguyên đơn, bị đơn đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, ý kiến trình bày của đương sự, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc giao trả tài sản thuê là đất và nhà trên đất. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc buộc bị đơn T có trách nhiệm thanh toán cho bà Trịnh Ngọc S tổng số tiền là 315.000.000đồng, sau khi khấu trừ số tiền cọc 75.000.000đồng thì bà T còn phải tiếp tục thanh toán cho bà S số tiền 240.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Yêu cầu khởi kiện bà Trịnh Ngọc S là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do bị đơn là bà Nguyễn Hồng Cẩm T có địa chỉ cư trú tại phường H, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương nên căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Bà S xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Nguyễn Hồng Cẩm T giao trả cho bà S toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 110599 (Hồ sơ gốc số 643/GCN/2002) do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/9/2002, đăng ký biến động ngày 21/10/2002 cho ông L và bà Trịnh Ngọc S. Vì bà T đã bàn giao đất và tài sản trên đất lại cho bà S quản lý từ ngày 11/11/2022. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn là bà S với bị đơn là bà T thống nhất chấm dứt việc thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập tại Văn phòng Công chứng Số 1 tỉnh Bình Dương, số Công chứng 594 quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/02/2021. Việc thoả thuận như trên của các bên đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4]. Về giải quyết tranh chấp: Ngày ngày 20/02/2021, giữa bà S với bà T đã ký kết hợp đồng thuê nhà đất đối với căn nhà số phường C, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập tại Văn phòng Công chứng Số 1 tỉnh Bình Dương, số Công chứng 594 quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/02/2021. Giá thuê thoả thuận giữa các bên là 60.000.000đồng/tháng, thời hạn thuê là 01 năm tính từ ngày 20/02/2021 đến 19/02/2022. Bà T có đặt cọc số tiền là 75.000.000đồng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên hoàn toàn tự nguyện, nội dung thoả thuận không trái pháp luật. Vì vậy, Hợp đồng đã ký phát sinh hiệu lực, buộc các bên phải tuân thủ thực hiện.

[5]. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Tú đã thanh toán đầy đủ tiền thuê từ thời điểm thuê đến ngày 19/02/2022. Tuy nhiên, khi hết thời hạn thuê là ngày 19/02/2022 thì bà Tú không hoàn trả lại nhà, đất cho bà S mà tiếp tục sử dụng cho đến ngày 11/11/2022 mới tiến hành giao trả nhà, đất cho bà S, trong thời gian này, bà T không thực hiện việc thanh toán tiền thuê cho bà S. Vì vậy, bà S khởi kiện yêu cầu bà T phải tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà, đất theo giá thuê đã thoả thuận, cụ thể như sau: Thanh

toán tiền thuê từ ngày 20/02/2022 đến ngày 11/11/2022, tạm tính là 9,5 tháng tương đương số tiền 570.000.000đồng. Tuy nhiên, bà S tự nguyện giảm bớt tiền thuê cho bà T là 255.000.000đồng, bà S chỉ yêu cầu bà T thanh toán tổng số tiền là 315.000.000đồng, sau khi khấu trừ số tiền cọc là 75.000.000đồng, bà S yêu cầu bà T phải thanh toán số tiền còn lại là 240.000.000đồng. Yêu cầu như trên của bà S là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 282 Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà về nội dung giải quyết tranh chấp là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Từ các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Ngọc S đối với bà Nguyễn Hồng Cẩm T về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 472, khoản 4 Điều 482 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trịnh Ngọc S đối với bị đơn Nguyễn Hồng Cẩm T về việc buộc bà Nguyễn Hồng Cẩm T giao trả cho bà S toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 110599 (Hồ sơ gốc số 643/GCN/2002) do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/9/2002, đăng ký biến động ngày 21/10/2002 cho ông L ông S**.**

2. Ghi nhận sự tự thoả thuận của bà S và bà T, cụ thể như sau: Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập tại Văn phòng Công chứng Số 1 tỉnh Bình Dương, số Công chứng 594 quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/02/2021 giữa bà S với bà T.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trịnh Ngọc S đối với bị đơn Nguyễn Hồng Cẩm T về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

- Buộc bà Nguyễn Hồng Cẩm T thanh toán tiền thuê nhà còn nợ cho bà Trịnh Ngọc S là 315.000.000đồng (Ba trăm mười lăm triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền đặt cọc 75.000.000đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng) mà bà T đã giao cho bà S, bà Nguyễn Hồng Cẩm T còn phải thanh toán cho bà Trịnh Ngọc S số tiền 240.000.000đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, bà Trịnh Ngọc S có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Hồng Cẩm T chưa thanh toán xong số tiền trên, thì hàng tháng, bà Nguyễn Hồng Cẩm T còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Hồng Cẩm T phải chịu 15.750.000 đồng (Mười lăm triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một hoàn trả cho bà Trịnh Ngọc S số tiền 8.250.000đồng (Tám triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/00001xx ngày 19/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

5. Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc 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 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:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự (02);
- Lưu: VT, HS (02).

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

Lê Văn Thiện