TAND TP. PHAN THIẾT
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: 49/2019 /DSST
Ngày: 18/11/2019.
Về việc: "Tranh chấp HĐ thuê mặt bằng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN THIẾT, TỈNH BÌNH THUẬN

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:
Chủ tọa phiên tòa: **Bà Vũ Thị Thanh Hòa- Thẩm phán.**
Các Hội thẩm nhân dân:

1. **Ông Đỗ Văn Hòa**
2. **Bà Nguyễn Thị Viết Sáu**

Đại diện Việt kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Mỹ Thuận – Kiểm sát viên.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Thị Thái– Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Ngày 18 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 221/2018/TLST-DS ngày 05/12/2018 *"V/v Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 320/2019/QĐXXST–DS ngày 14/10/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 359/2019/QĐXXST-DS ngày 30/10/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ban quản lý khu du lịch H.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Thúc T, chức vụ: Giám đốc.
Đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Thanh Tr - Phó giám đốc (có mặt).
Địa chỉ: Số 378 Huỳnh Thúc Kháng, khu phố 06, phường M, Tp. P, tỉnh Bình Thuận.

- Bị đơn: Ông Trần Minh T, sinh năm 1974 (vắng mặt).
Địa chỉ: Khu phố 05, phường M, Tp. P, tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai đại diện theo pháp luật của nguyên đơn ông Hà Thúc T trình bày:**

Ngày 20/5/2003, UBND thành phố P ban hành quyết định số 1651/QĐ-UBPT ngày về việc phê duyệt báo cáo đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu du lịch

Đồi cát bay phường M, sau khi có Quyết định phê duyệt đến ngày 15/8/2003 UBND tỉnh Bình Thuận ban hành Quyết định số 2009/QĐ-CTUBBT thu hồi 51.500m^2 đất chưa sử dụng và đất lâm nghiệp tại phường M và giao tổng diện tích đất nói trên cho Ban quản lý khu du lịch H (gọi tắt là Ban Quản lý) để xây dựng cơ sở hạ tầng Đồi cát bay phường M.

Ngày 15/8/2003 UBND thành phố P ban hành quyết định số 3296/QĐ-UBPT về việc ban hành quy định về phương thức huy động vốn để xây dựng cơ sở hạ tầng khu du lịch Đồi cát bay phường M. Căn cứ quyết định trên Ban quản lý khu du lịch H thông báo rộng rãi cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu đấu thầu mặt bằng kinh doanh, sau đó Ban quản lý tổng hợp đơn xin đấu thầu của các cá nhân báo cáo về UBND thành phố P và được UBND thành phố P ban hành quyết định số 05/QĐ-UBPT ngày 05/01/2004 phê duyệt danh sách giao thầu mặt bằng kinh doanh trong khu du lịch Đồi cát bay phường M Tại Quyết định này giao cho ông Lê T lô đất B14 và ông Hoàng Minh Đ lô B15. Sau đó, ông Hoàng Minh Đ và ông Lê T có văn bản thỏa thuận chia đôi lô B15 mỗi người sử dụng ½ lô B15. Như vậy, ông Lê T sử dụng lô B14 và ½ lô B15 có diện tích là 450m^2. Ngày 01/7/2006 ông Lê T làm hợp đồng chuyển nhượng lại việc thuê lô đất B14 và ½ lô B15 cho ông Trần Minh T, diện tích 450m^2, thời hạn thuê 10 năm, tính từ ngày 10/01/2004 đến 10/01/2014.

Sau khi hết hợp đồng, đến ngày 11/11/2014 ông T có đơn xin tiếp tục thuê lại mặt bằng, Ban quản lý khu du lịch H có xin ý kiến của cơ quan quản lý và được UBND thành phố P phê duyệt tại quyết định số 421/QĐ-UBND ngày 13/3/2015.

Căn cứ quyết định trên Ban quản lý khu du lịch H tiến hành ký kết hợp đồng thuê mặt bằng số 17/HĐ-DLHT-MN ngày 30/3/2015 cho ông Trần Minh T tiếp tục thuê lô đất B14 và ½ lô B15, diện tích 450m^2, thời hạn 03 năm, tính từ ngày 01/01/2015 đến ngày 01/01/2018.

Theo nội dung hợp đồng ký kết tại khoản 4.5 Điều 4 quy định:"…*khi hết hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh nếu không được cấp thẩm quyền cho thuê thì trong thời hạn 30 ngày (kể từ ngày bên cho thuê có thông báo) thì bên thuê phải tự tháo dỡ, di dời tài sản trên đất giao lại mặt bằng cho bên A quản lý theo quy định. Mọi khoản đầu tư trên đất, chi phí di dời do bên thuê chịu*". Ngày 22/11/2017 Ban quản lý khu dụ lịch H ban hành Thông báo số 222/TB-BQLHT_MN về việc hết thời hạn cho thuê mặt bằng kinh doanh trong khu du lịch Đồi Cát Bay, M và đã gửi cho hộ ông Trần Minh T.

Sau khi thời hạn thuê chấm dứt, ngày 02/01/2018 Ban quản lý ban hành Thông báo số 21/TB-BQLHTMN về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê mặt bằng đối với ông Trần Minh T. Ngày 19/5/2018 Ban quản lý tiếp tục ban hành thông báo số 116/TB-BQLHTMN về việc tháo dỡ, dọn dẹp, trả lại mặt bằng đối với các hộ, trong đó có hộ ông T, nhưng ông T vẫn không thực hiện. Do vậy, ngày 26/9/2018 Ban quản lý khu du lịch H tiếp tục ban hành Thông báo số 116/TB-

BQLHTMN về việc yêu cầu các hộ thuê mặt bằng khẩn trương tự tháo dỡ, di dời tài sản trên đất giao trả lại mặt bằng (đất) cho nhà nước theo quy định, trong đó có hộ ông T. Tuy nhiên đến nay ông T vẫn chưa thực hiện.

Trong thời gian thuê mặt bằng, ông Trực còn nợ Ban quản lý khu du lịch H 07 tháng tiền thuê mặt bằng là 825.000 đồng x 07 = 5.775.000 đồng.

Nay Ban quản lý khu du lịch H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Trần Minh T khẩn trương tháo dỡ, di dời tài sản trên đất giao trả lại mặt bằng (phần đất có diện tích 450m^2) cho nhà nước quản lý đúng quy định và buộc ông T trả tiền nợ thuê 07 tháng mặt bằng (từ tháng 6 đến tháng 12/2017) là 5.775.000 đồng.

***Tại phiên tòa ông Huỳnh Thanh T – người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày*:** vẫn giữ ý kiến như đã trình bày, do Hợp đồng thuê mặt bằng đã hết hạn nhưng ông T không thực hiện đúng nội dung đã ký kết. Nay Ban Quản lý yêu cầu ông Trần Minh T khẩn trương tháo dỡ, di dời tài sản trên đất giao trả lại mặt bằng (phần đất có diện tích 450m^2) cho Ban quản lý theo quy định và trả nợ 5.775.000 đồng tiền thuê mặt bằng (từ tháng 6 đến tháng 12/2017).

*** <u>Bị đơn ông Trần Minh T:</u>**

Mặc dù, đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo nộp văn bản ghi ý kiến, cung cấp tài liệu, chứng cứ; yêu cầu phản tố… nhưng bị đơn vẫn không trình bày cũng như cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình.

Vụ việc đã được Tòa án hòa giải nhưng không được do bị đơn không đến tham gia hòa giải.

Sau khi những người tham gia tố tụng trình bày ý kiến, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết phát biểu ý kiến về việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, của nguyên đơn; kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Bị đơn chấp hành chưa tốt các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử, xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Trần Minh T khẩn trương tháo dỡ, di dời tài sản trên đất giao trả lại mặt bằng (phần đất có diện tích 450m^2) cho nhà nước quản lý và buộc ông T trả tiền nợ thuê mặt bằng là 5.775.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

***[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án**:* Ban quản lý khu du lịch H yêu cầu Tòa án giải quyết việc chấp dứt hợp đồng thuê mặt

bằng trả lại diện tích đất đã thuê và trả tiền thuê đất còn thiếu, đây là quan hệ "*Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng*". Trong hợp đồng thuê mặt bằng thể hiện bị đơn ông Trần Minh T cư trú tại khu phố 05, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

***[2] Về thủ tục tố tụng*:** Ông Trần Minh T đã được Tòa án nhân dân Tp. Phan Thiết triệu tập hợp lệ lần thứ 2 đến phiên tòa nhưng ông vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Việc áp dụng pháp luật để giải quyết vụ án:

Tại ngày xét xử, giải quyết Bộ luật dân sự 2015 đã có hiệu lực pháp luật nhưng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Hợp đồng thuê mặt bằng được lập ngày 01/01/2015 kết thúc ngày 01/01/2018 (nghĩa là giao dịch đang được thực hiện có nội dung và hình thực phù hợp với quy định của BLDS 2015), vì vậy khi giải quyết thì áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết.

[4] Về các yêu cầu của đương sự:

Nguyên đơn yêu cầu ông Trần Minh T khẩn trương tháo dỡ, di dời tài sản trên đất giao trả lại mặt bằng (phần đất có diện tích 450m^2) cho nhà nước quản lý đúng quy định và buộc ông T trả tiền nợ thuê 07 tháng mặt bằng (từ tháng 6 đến tháng 12/2017) là 5.775.000 đồng.

Hội đồng xét xử, xét thấy: Dựa theo chứng cứ do nguyên đơn cung cấp trong hồ sơ vụ án thì ngày 05/5/2000, UBND thành phố Phan Thiết ban hành Quyết định số 373/2000/QĐ-UBPT về việc thành lập Ban quản lý khu du lịch H, trực thuộc UBND thành phố Phan Thiết là đơn vị sự nghiệp kinh tế, được sử dụng con dấu và mở tài khoản riêng theo quy định của Nhà nước hiện hành. Qua thông báo của Ban quản lý khu du lịch H về đấu thầu mặt bằng kinh doanh dịch vụ trong khu du lịch Đồi Cát Bay – M thì ông Lê T đã có đơn xin đấu thầu. Theo đó thì UBND thành phố Phan Thiết đã ban hành Quyết định số 05 ngày 05/11/2004 về việc phê duyệt danh sách giao thầu mặt bằng kinh doanh trong khu du lịch Đồi Cát Bay, phường M. Tại Quyết định này giao cho ông Lê T lô đất B14 và một nửa lô đất B15. Sau đó ông Hoàng Minh Đ và ông Lê T có văn bản thỏa thuận chia hai lô đất B15, như vậy ông Lê T sử dụng lô đất B14 và một nửa lô đất B15 có diện tích 450m^2. Sau đó ông Lê T có giấy ủy quyền cho ông Trần Minh T sử dụng lô đất này. Ngày 01/7/2006, ông Lê T chính thức làm hợp đồng chuyển nhượng lô đất trên cho ông Trần Minh T.

Ngày 10/01/2004, Ban quản lý khu du lịch H và ông Trần Minh T đã ký kết hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh 450m^2 tại khu du lịch Đồi Cát Bay, khu phố 5, phường M trong thời hạn 10 năm, từ ngày 10/01/2004 đến ngày 10/01/2014. Khi hết hạn hợp đồng ngày 12/9/2014, tại Văn phòng Ban quản lý khu du lịch H

thì đại diện Ban quản lý và ông Trần Minh T (có bà Nguyễn Thị Bích T là vợ ông T) đã lập biên bản thanh lý hợp đồng thể hiện: "*quyền và nghĩa vụ của hai bên đã thực hiện đầy đủ và sẽ chấm dứt mà không còn vướng mắc, tranh chấp gì*".

Đến hạn hết hợp đồng thì ông T có đơn xin thuê lại diện tích đất nêu trên để kinh doanh. Căn cứ vào Quyết định số 421 ngày 13/3/2015 của UBND thành phố Phan Thiết về việc phê duyệt danh sách và giá cho thuê mặt bằng kinh doanh trong khu du lịch Đồi Cát Bay, phường M thì Ban quản lý khu du lịch H đã ký với ông Trần Minh T hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 17 ngày 30/3/2015 về việc để ông T tiếp tục thuê 450m^2 đất ở khu du lịch Đồi Cát Bay trong thời hạn 03 năm, từ ngày 01/01/2015 đến ngày 01/01/2018. Tiếp đó ngày 02/01/2018, Ban quản lý khu du lịch H tiếp tục có Thông báo số 21 về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê mặt bằng đối với ông T và yêu cầu ông T thực hiện việc di dời tài sản, trả lại mặt bằng và trả lại tiền thuê còn thiếu cho Ban quản lý.

Vì vậy, xét thấy căn cứ hợp đồng số 17 ngày 30/3/2015 thì thời hạn thuê mặt bằng kinh doanh của ông T đã chấm dứt vào ngày 01/01/2018, theo quy định tại khoản 4.5 Điều 4 *thì khi hết hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh nếu không được cấp thẩm quyền cho thuê thì trong thời hạn 30 ngày (kể từ ngày bên cho thuê có thông báo) thì bên thuê phải tự tháo dỡ, di dời tài sản trên đất giao lại mặt bằng cho bên A quản lý theo quy định. Mọi khoản đầu tư trên đất, chi phí di dời do bên thuê chịu.* Đến tháng 01/2018, sau khi hết thời hạn thuê ông T không thực hiện đúng nội dung hợp đồng đã ký kết, mặc dù Ban quản lý khu du lịch H đã nhiều lần gửi thông báo yêu cầu tháo dở nhưng ông T vẫn không thực hiện, như vậy bên thuê đã vi phạm các nội dung thỏa thuận mà hai bên đã ký kết trong hợp đồng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người cho thuê. Nay thời hạn thuê mặt bằng đã hết, ông T vẫn không tự nguyện thực hiện việc tháo dở tài sản nên nguyên đơn yêu cầu buộc ông T tháo dỡ tài sản trả lại phần đất có diện tích 450m^2 tại khu phố 5, phường M cho nguyên đơn là phù hợp có căn cứ để chấp nhận.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết thì trên phần đất ông Trực thuê kinh doanh có 01 căn nhà cấp 4C, diện tích xây dựng 441,0m^2, kết cấu nhà: mái lợp tole, nền gạch bông, khung sắt kính, tỷ lệ sử dụng 30%. Hiện trạng căn nhà đang bỏ trống không hoạt động kinh doanh.

Vì vậy, nên buộc ông T tháo dỡ căn nhà cấp 4C, diện tích xây dựng 441,0m^2, kết cấu nhà: mái lợp tole, nền gạch bông, khung sắt kính để trả lại phần đất có diện tích 450m^2 (lô đất B14 + ½ lô đất B15) tại khu phố 5, phường M, thành phố Phan Thiết cho Ban Quản lý khu du lịch H.

Đồng thời nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền thuê mặt bằng còn thiếu là 5.775.000 đồng từ tháng 6 đến tháng 12/2017. Quy định tại Điều 4 của hợp đồng do hai bên ký kết đã thể hiện nội dung: *Bên B (bên thuê) phải thanh toán tiền thuê mặt bằng đúng thời hạn.* Do vậy, ông T phải có nghĩa vụ trả số nợ tiền thanh toán thuê mặt bằng còn thiếu cho nguyên đơn là phù hợp.

***[5] Về chi phí tố tụng*:** Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Nay do yêu cầu của bị đơn không được chấp nhận nên phải có nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

***[6] Về án phí*:** Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí.

Ông Trần Minh Trực phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

***1/ Áp dụng*:** Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39, Điều 147; Điều 227 và Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 472; Điều 473; Điều 474; Điều 481; Điều 482**;** Điều 357 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Luật thi hành án dân sự.

2/ Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ban quản lý Khu du lịch H.

Buộc ông Trần Minh T phải tháo dỡ 01 căn nhà cấp 4C, diện tích xây dựng 441,0m^2, kết cấu nhà: mái lợp tole, nền gạch bông, khung sắt kính để trả lại phần đất có diện tích 450m^2 (lô đất B14 + ½ lô đất B15) tại khu phố 5, phường M, thành phố Phan Thiết cho Ban Quản lý khu du lịch H.Ông Trần Minh T phải có nghĩa vụ thanh toán 5.775.000 đồng tiền thuê mặt bằng kinh doanh cho Ban quản lý khu du lịch H.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất của các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật, nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 02 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông Trần Minh T phải có nghĩa vụ trả lại cho Ban quản lý khu du lịch H chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng.

3/ Án phí: Ban quản lý khu du lịch H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm**.** Hoàn lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp trước đó theo biên lai thu tiền số 0023788 ngày 05/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Tp. Phan Thiết cho Ban quản lý khu dụ lịch H.

Ông Trần Minh T phải nộp 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn; báo cho biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bán án.

Nơi nhận:
- *Tòa án tỉnh*;
- *VKS Tp. Phan Thiết;*
-*Chi cục THADS Tp. Phan Thiết;*
- *Đương sự;*
- *Lưu*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vũ Thị Thanh Hòa