TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ QUỐC
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: ***17****/2018/DS-ST.*
Ngày: 11/10/2018
"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 HUYỆN PHÚ QUỐC – TỈNH KIÊN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lâm Thanh Điền**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Dương Tấn Đấu**

2. Ông **Trịnh Phước Đức**

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông **Đặng Đình Toàn** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc tỉnh Kiên Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Quốc tham gia phiên toà: Ông **Lê Văn Chung** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 10 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc tỉnh Kiên Giang.

Xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 10/2017/TLST-DS, ngày 18 tháng 01 năm 2017 về ***"Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".***

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2018 /QĐXX-ST, ngày 14 tháng 8 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 68/2018/QĐST-DS, ngày 31/8/2018 và Thông báo dời phiên tòa số 258/2018/TB-TA, ngày 21/9/2018, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn***: Bà **Vũ Thị Anh H**, sinh năm 1976. (Có mặt).

Địa chỉ: Số 71/38 CG, p1, quận PN, Tp. Hồ Chí Minh

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị **Lê Thanh T**, sinh năm 1980. (Có mặt).

Địa chỉ: Số 156 đường BĐ, kp 1, thị trấn DĐ, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

(Theo văn bản ủy quyền 03/3/2017 lập tại VPCC Lê Thị PL, thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 002933 quyển số 03/TP/CC-SCC-HĐGD).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Phạm Minh V, sinh năm 1966 – Văn phòng Luật sư Nguyễn Minh V và cộng sự thuộc đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang. (Vắng mặt).

*** *Bị đơn*:** Ông **Trần Vĩnh T,** sinh năm 1975 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp TH, xã LT, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông **Đỗ Tấn Đ**, *sinh năm 1971*(Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 8, ấp PA, xã PT, huyện CC, Tp. Hồ Chí Minh.

(Theo hợp đồng ủy quyền ngày 27/3/2017 tại VPCC CC, thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 009160 quyển số 01/TP/CC-SCC-HĐGD).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện ngày 22/11/2016**; **Đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/3/2018**; **Tại bản tự khai ngày 22/11/2016 và tại biên bản lấy lời khai ngày 07/9/2017 và tại phiên tòa bà Vũ Thị Anh H trình bày**:

Vào ngày 15/6/2015, bà H và ông T có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng số AL 811971, diện tích đất 89,8m^2 thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 7 do UBND huyện PQ cấy ngày 15/6/2009và phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng số BB 641932 với diện tích đất 886,9 m^2 thuộc thửa đất số 139 tờ bản đồ số 7 do UBND huyện PQ cấp ngày 04/10/2010. Cả 2 thửa đất đều tọa lạc tại ấp GD, xã GD, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 khoảng 120m^2 và 08 căn phòng trọ, hồ cá, giếng nước sinh hoạt và một số cây ăn trái.

Thời hạn thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 05 năm kể từ ngày 15/6/2015.

Theo nội dung thỏa thuận được ghi nhận trong hợp đồng thì ông Trần Vĩnh T sẽ thanh toán tiền thuê đất cho bà H 10 đợt mà hai bên đã thống nhất tại Điều 4 của hợp đồng.

Đợt 1: Bên người thuê (gọi tắt là bên B) phải trả tiền thuê 03 tháng cho bên người cho thuê (gọi tắt là bên A) với số tiền 21.000.000đ/tháng. Tổng cộng là 63.000.000 đồng ngay khi ký hợp đồng tại phòng công chứng.

Đợt 2: Bên B trả tiền thuê 09 tháng cho bên A với số tiền 23.000.000đ/tháng. Tổng số tiền phải trả là 207.000.000đ vào ngày 15/9/2015;

Đợt 3: Bên B trả tiền thuê 06 tháng với giá 25.300.000đ/tháng. Tổng cộng là 151.800.000 đồng vào ngày 15/6/2016;

Đợt 4: Bên B trả tiền thuê 06 tháng với giá 25.300.000đ/tháng. Tổng cộng là 151.800.000 đồng vào ngày 15/12/2016;

Đợt 5: Bên B trả tiền thuê 06 tháng với giá 27.830.000đ/tháng. Tổng cộng

là 166.980.000 đồng vào ngày 15/6/2017;

Đợt 6: Bên B trả tiền thuê 06 tháng với giá 27.830.000đ/tháng. Tổng cộng là 166.980.000 đồng vào ngày 15/12/2017;

Đợt 7: Bên B trả tiền thuê 06 tháng với giá 32.004.500đ/tháng. Tổng cộng là 192.027.000 đồng vào ngày 15/6/2018;

Đợt 8: Bên B trả tiền thuê 06 tháng với giá 32.004.500đ/tháng. Tổng cộng là 192.027.000 đồng vào ngày 15/12/2018;

Đợt 9: Bên B trả tiền thuê 06 tháng với giá 36.805.175đ/tháng. Tổng cộng là 220.831.050 đồng vào ngày 15/6/2019;

Đợt 10: Bên B trả tiền thuê 06 tháng với giá 36.805.175đ/tháng. Tổng cộng là 220.831.050 đồng vào ngày 15/12/2019;

Tất cả giá tiền chưa bao gồm thuế VAT hình thức thánh toán bằng tiền mặt và chuyển khoản;

Hợp đồng được công chứng tại VPCC PQ theo số 4538 quyển số 04/2015/ TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 15/6/2015.

Ngay khi ký hợp đồng ông T đã thanh toán tiền đúng theo thỏa thuận nhưng đến đợt 2 ông T không thanh toán tiền thuê đất đúng hạn. Cụ thể: ngày 19/9/2015 ông T phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê của 09 tháng tiếp theo với giá 23.000.0000/tháng. Như vậy, tổng số tiền ông T phải thanh toán cho bà H là 207.000.000đồng, Tuy nhiên, kể từ ngày 24/9/2015 đến ngày 14/12/2015 ông T chỉ chuyển khoản cho bà H 04 lần với số tiền 54.479.000 đồng. Theo hợp đồng thì ông T còn phải thanh toán cho bà H số tiền 152.521.000 đồng mặc dù bà H nhiều lần nhắc nhở bằng điện thoại kể cả bằng văn bản nhưng ông T không thực hiện đúng nghĩa vụ như đã cam kết trong hợp đồng.

Sau nhiều lần liên lạc với ông T để yêu cầu thanh toán tiền thuê đất nhưng không liên lạc được. Sau đó bà H đến PQ thì biết được ông T đã bỏ đi và đóng cửa nhà không kinh doanh, khi liên hệ với chính quyền địa phương cũng không ai biết, bà H tìm hiểu những người dân sinh sống xung quanh được biết ông T vỡ nợ và bỏ đi đâu không rõ.

Ngày 21/12/2015, bà H có gửi đơn yêu cầu và đã được Ban nhân dân ấp GD, công an xã GD xác nhận ông T đã bỏ đi nơi khác không còn kinh doanh ở địa phương.

Đến ngày 26/12/2015, có một số người tự ý đến khu đất phá dây điện, tháo bóng đèn, lấy bồn nước và một số vật dụng khác ở trong khu nhà đất ông T thuê, bà H đã mời công an xã GD xuống lập biên bản sự việc thì được biết đây là người

quản lý của ông T tên T đến tháo dỡ đồ đạc để chuyển đi nơi khác.

Ngày 18/10/2016, bà H có gửi đơn đến UBND xã GD để yêu cầu giải quyết vụ việc và UBND xã GD đã mời ông T đến 03 lần để hòa giải nhưng ông T không đến và cũng không có văn bản phản hồi nên việc hòa giải không tiến hành được và UBND xã GD có lập biên bản ghi nhận lại hiện trạng thửa đất cho thuê để làm cơ sở về sau.

Nay bà Vũ Thị Anh H yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/6/2015 giữa bà Vũ Thị Anh H với ông Trần Vĩnh T vì ông T đã vi phạm hợp đồng không trả đủ tiền theo phương thức thanh toán mà hai bên đã thỏa thuận tại Điều 4 và Điều 6 của hợp đồng đã ký.

- Yêu cầu ông Trần Vĩnh T giao trả lại diện tích đất đã thuê trong hợp đồng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/6/2015 xác lập giữa bà Vũ Thị Anh H và ông Trần Vĩnh T.

- Về số tiền ông T còn nợ bà H còn lại là 152.521.000 đồng bà H không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết trong cùng vụ án này.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Anh H là bà Lê Thanh T trình bày: Thống nhất phần trình bày của bà H và không có ý kiến gì thêm.

*** Bị đơn ông Trần Vĩnh T vắng mặt nhưng tại bản bản tự khai ngày 23/2/2017 và đơn phản tố ngày 26/4/2017 của ông T có nội dung:**

Vào ngày 15/6/2015 ông Tần Vĩnh T và bà Vũ Thị Anh H có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Nội dung trình bày của ông T phù hợp với lời khai của bà H thể hiện tại hợp đồng thuê quyền sử đất 15/6/2015 như đã nêu trên.

Ông T cho rằng căn cứ theo Điều 4 của hợp đồng giá thuê giao động từ 21.000.000đồng/tháng đến 36.805.175 đồng/tháng thời hạn thuê đất là 05 năm tính từ thời điểm ký hợp đồng, mục đích thuê là để kinh doanh mua bán gạo, nước giải khát, vật liệu xây dựng và kinh doanh nhà trọ.

Ngay sau ký hợp đồng ông T đã thanh toán số tiền 63.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận hợp đồng và bà H đã giao đất cho ông T. Sau đó ông T đã ủy quyền cho nhân viên của ông T là ông Phạm Văn O làm thủ tục đăng ký kinh doanh. Đồng thời ông T đã tiến hành xây dựng nhà xưởng để ở kinh doanh buôn bán và hoạt động được 04 tháng. Đến ngày 20/9/2015, giữa ông T và bà H có thỏa thuận bằng miệng thanh toán tiền thuê đất theo từng tháng và bà H đồng ý cho

ông T thanh toán tiền thuê đất hàng tháng và ông T đã thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất cho bà H đầy đủ đến hết tháng 11/2015 với tổng số tiền là 109.000.000 đồng.

Sau khi thuê đất của bà H thì ông T đã đầu tư xây dựng trên đất các công trình như sau:

1. Xây dựng mới và sữa chữa cửa hàng để kinh doanh mua bán gạo với diện tích 150m^2 bao gồm thay cột, xây tường gạch, nâng nền, lót gạch mới, dựng cửa và Trang trí … Chi phí khoảng 200.000.000 đồng;

2. Xây dựng mới khu pha chế, làm kệ tủ, lát và dán gạch men với diện tích 30m^2 chi phí khoảng 60.000.000 đồng;

3. Xây mới khu nhà bếp cho quán ăn, lát và dán gạch men khoảng 50m^2 mua sắm đầy đủ thiết bị, tiện nghi … chi phí khoảng 200.000.000 đồng;

4. Xây dựng mới hệ thống nhà tắm, nhà vệ sinh khoảng 50m^2, mua sắm thiết bị khoảng 100.000.000 đồng;

5. Xây mới hệ thống nhà chòi để kinh doanh gồm 04 nhà chòi và đường dẫn đến nhà nhà chòi chi phí khoảng 40.000.000 đồng;

6. Xây dựng mới khu vực rửa chén, ly; lát và dán gạch men với diện tích 40m^2 chi phí khoảng 50.000.000 đồng;

7. Xây dựng toàn bộ hệ thống sân vườn trên khu vực đất thuê, khoảng 500m^2 chi phí khoảng 300.000.000 đồng;

8. Xây và lắp đặt mới toàn bộ hệ thống cấp thoát nước, bao gồm giếng nước đường ống dẫn hệ thống điện thắp sáng, đèn… chi phí khoảng 100.000.000 đồng;

9. Tiền công thợ, phụ hồ, ăn uống..., chi phí khoảng 250.000.000 đồng;

10. Tủ lạnh, tủ đá, bếp gas, xoong nồi, bàn ghế, chén ly và vật dụng phục vụ việc bán quán và sinh hoạt … chi phí khoảng 150.000.000 đồng;

Tổng chi phí ông Trần Vĩnh T bỏ ra đầu tư xây dựng trên đất và mua các thiết bị vật dụng để phục vụ cho việc kinh doanh tại khu đất thuê của bà H là 1.450.000.000 đồng.

Đến tháng 12/2015, do có việc gia đình ở quê nhà, ông T có trễ hạn thanh toán tiền thuê đất cho bà H 10 ngày nhưng ông T có gọi điện thông báo cho bà H biết và bà H không có ý kiến cũng như thông báo gì về việc chấm dứt hợp đồng

cho thuê đất. Ngày 16/12/2015, được sự yêu cầu của bà H ông Nguyễn Văn Đ đã đến khu đất ông T thuê của bà H để kinh doanh mà không có văn bản thông báo chính thức, việc đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê trước thời hạn cũng như việc thu hồi đất. Việc tự ý đóng khóa toàn bộ nhà xưởng trên đất của bà H đã gây ra thiệt hại nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh của ông T.

Khi bị đóng cửa toàn bộ nhà xưởng ông T có tìm gặp bà H để thương lượng việc nhận lại tài sản trên đất cũng như bàn bạc việc thanh lý hợp đồng nhưng bà H không hợp tác. Mặc dù ông T có thiện chí muốn thương lượng nhưng bà H vẫn kiên quyết né tránh nên ngày 16/12/2015 ông T đã ủy quyền cho ông Phạm Văn O gửi đơn đến UBND xã GD để yêu cầu giải quyết nhưng UBND xã GD không giải quyết.

Ngày 21/04/2016, bà H tiếp tục ký thông báo yêu cầu ông T tiếp tục thanh toán tiền thuê đất theo hợp đồng thuê nếu trong thời gian 15 ngày kể từ ngày gửi thông báo mà ông T không trả lời lại bằng văn bản và thanh toán tiền thuê đất thì xem như ông T đã vi phạm hợp đồng và bà H được đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê đất như vậy bà H đã vi phạm nghĩa vụ báo trước việc chấm dứt hợp đồng cho thuê để lấy lại đất.

Đến ngày 17/8/2016, gia đình ông T có nhận được giấy mời của UBND xã GD yêu cầu ông T vào lúc 08 giờ ngày 17/8/2016 đến UBND xã làm việc theo đơn yêu cầu của bà H về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nhưng lúc đó ông T đang đi công tác ở rất xa PQ không thể thu xếp về kịp.

Hiện nay bà H vẫn tiếp tục khóa cửa cả khu đất và nhà xưởng kinh doanh của ông T gây thất thoát về tài sản và làm mất cơ hội kinh doanh, thiệt hại nghiêm trọng về kinh tế đối với ông T.

Ông T yêu cầu Tòa án:

- Tuyên Bà vũ Thị Anh H đã vi phạm hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4538 quyển số 04/2015/TP/CC-SCC-HĐGD ký ngày 15/6/2015 tại VPCC PQ vì đã tự ý khóa cửa không cho người thuê đất tiếp tục kinh doanh trong khi thời hạn hợp đồng vẫn còn hiệu lực mà không thông báo trước.

- Buộc bà Vũ Thị Anh H phải bồi thường thiệt hại cho ông Trần Vĩnh T số tiền 1.550.000.000 đồng. Trong đó bao gồm tiền đầu tư xây dựng nhà xưởng, thiết bị, vật dụng để kinh doanh trên đất là 1.450.000.000 đồng và 100.000.000 đồng

tiền thiệt hại về kinh tế do việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của bà Vũ Thị Anh H gây ra. Ông T yêu cầu bà H trả 01lần ngay sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

- Ông T đồng ý chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4538 quyển số 04/2015/TP/CC-SCC-HĐGD xác lập ngày 15/6/2015 trước thời hạn nếu bà H bồi thường thiệt hại cho ông T số tiền 1.550.000.000 đồng.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện PQ có ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán là chấp hành đúng pháp luật. Vụ án được xác định đúng quan hệ pháp luật và đúng người tham gia tố tụng. Tuy nhiên vụ án vi phạm về thời hạn xét xử nhưng không ảnh hưởng đến nội dung xét xử vụ án.

Đối với hội đồng xét xử chấp hành đúng pháp luật về trình tự thủ tục của phiên tòa sơ thẩm; Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ quyền hạn đúng quy định pháp luật. Về thành phần hội đồng xét xử tại phiên tòa có sự thay đổi Hội thẩm nhân dân nhưng đã được chủ tọa phiên tòa công bố lại Hội thẩm nhân dân đồng thời giải thích pháp luật cho các đương sự và hỏi các đương sự về sự thay đổi này thì đều được các đương sự đồng ý để Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

Đối với người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đỗ Tấn Đ đã được Tòa án niêm yết công khai hợp lệ các thủ tục tố tụng của Tòa án nhưng ông Đ vắng mặt. Đề nghị HĐXX căn cứ 227 BLTTDS năm 2015 xét xử vắng mặt ông Đ.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của đương sự tại phiên tòa, đối chiếu với các quy định của pháp luật, Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Quốc nhận thấy theo đơn khởi kiện của bà Vũ Thị Anh H yêu cầu giải quyết đối với ông Trần Vĩnh T là hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập ngày 15/6/2015 vì ông T đã vi phạm hợp đồng không trả đủ tiền theo phương thức thanh toán mà hai bên đã thỏa thuận tại Điều 4 và Điều 6 của hợp đồng đã ký kết.

Yêu cầu ông Trần Vĩnh T giao trả lại diện tích đất đã thuê trong hợp đồng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/6/2015 là có cở sở chấp nhận. Tại bản tự khai và đơn phản tố của ông Trần Vĩnh T cho rằng có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/6/2015 nhưng có vi phạm về thời gian trả tiền thuê đất như vậy cho thấy ông T đã vi phạm về nghĩa vụ trả tiền thuê đất đối với bà H thì lỗi hoàn toàn thuộc về ông T.

Sau khi ông T có đơn yêu cầu phản tố Tòa án đã ban hành Thông báo về việc nộp tạm ứng án phí 02 lần để ông T thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật nhưng ông T vẫn không thực hiện vì vậy đề nghị Tòa án không

chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T. Nếu sau này ông T muốn khởi kiện bà H yêu cầu trả các chi phí xây dựng thì ông T có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự khác. Từ những căn cứ nêu trên đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Anh H đối với bà Trần Vĩnh T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi ngiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa. Sau khi thảo luận nghị án Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Trần Vĩnh T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đỗ Tấn Đ đã được Tòa án niêm yết công khai hợp lệ các thủ tục tố tụng nhưng đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điểm b, khoản 2, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Trần Vĩnh T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đỗ Tấn Đ.

[2] Về nội dung vụ án: Tranh chấp giữa bà Vũ Thị Anh H với ông Trần Vĩnh T là tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Quy định pháp luật để giải quyết vụ án này là Điều 703; 704; 706; 707; 709 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Tại phiên tòa, bà Vũ Thị Anh H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/6/2015 xác lập giữa bà Vũ Thị Anh H và ông Trần Vĩnh T vì ông T đã vi phạm hợp đồng, không trả đủ tiền theo phương thức thanh toán mà hai bên đã thỏa thuận tại Điều 4 và Điều 6 của hợp đồng và yêu cầu ông Trần Vĩnh T giao trả lại diện tích đất đã thuê trong hợp đồng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là có căn cứ. Bởi lẽ, sau khi ông T vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê đất cho bà H thì bà H đã làm đơn yêu cầu ngày 21/12/2015 và được ban nhân dân ấp GD xác nhận ông T đã bỏ địa bàn, ngày 26/12/2015 bà H đã lập biên bản ghi nhận sự việc có người đến khu đất tự ý tháo dỡ đồ đạc. Ngày 17/4/2016 bà H đã gửi Thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê cho ông T nhưng không thấy phản hồi của ông T. Ngày 21/4/2016 bà H tiếp tục gửi thông báo lần thứ 2 về việc chấm dứt hợp đồng. Bên cạnh đó bà H còn nhờ UBND xã GD giải quyết vụ việc giữa ông T và bà H nhưng ông T đều vắng mặt không có lý do. Như vậy có đủ căn cứ xác định rằng ông T đã vi phạm hợp đồng đối với bà H. Về số tiền ông T còn nợ bà H tiền thuê đất còn lại là 152.521.000 đồng bà H không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết trong cùng vụ kiện này.

Tại phiên tòa, bà H và người đại diện theo ủy quyền của bà H là bà Lê Thanh T tự nguyện nhận toàn bộ công trình xây dựng, vật kiến trúc mà ông T đã

đầu tư xây dựng trên đất theo chứng thư định giá số Vc 17/11/116/CT-TVAP, ngày 20/11/2017 của công ty TNHH Định giá TV, Tòa án ghi nhận sự tự nguyện này. Nếu có phát sinh tranh chấp ông T có quyền khởi kiện bà H về yêu cầu bồi thường của mình bằng một vụ kiện dân sự khác theo quy định pháp luật.

Tại đơn phản tố ngày 26/4/2017, ông T trình bày ý kiến là đồng ý chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4538 quyển số 04/2015 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2015 xác lập giữa ông T với bà H trước thời hạn nhưng buộc bà H phải trả lại cho ông T số tiền bồi thường thiệt hại là 1.550.000.000 đồng. Trong đó bao gồm tiền đầu tư xây dựng nhà xưởng, thiết bị, công cụ, dụng cụ, tại khu đất trên là 1.450.000.000 đồng và 100.000.000 đồng tiền thiệt hại về kinh tế do việc cố ý vi phạm pháp luật nghiêm trọng do bà bà H đơn phương chấm dứt hợp đồng, vi phạm nghĩa vụ báo trước của bà H đã gây thiệt hại đối với ông T với số tiền 1.550.000.000 đồng sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Ngay khi nhận được đơn phản tố của ông Trần Vĩnh T, Tòa án đã đã ban hành thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số 280-TB-AP, ngày 08/5/2017 và Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số 401/TB-AP, ngày 22/6/2017 cho ông T để yêu cầu ông T thực hiện nghĩa vụ của mình. Ngày 31/5/2017, ông T gửi đến Tòa án bản tường trình với nội dung ông T đã nhận được thông báo nộp tiền tạm ứng án phí nhưng do ông T đang đi công tác tại CPC nên thu xếp công việc chưa kịp để đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện PQ nộp tiền tạm ứng phí án phí theo Thông báo của Tòa và xin Tòa án xem xét tạo điều kiện cho ông T đến tháng 6/2017 ông T sẽ thực hiện việc đóng án phí. Tuy nhiên, đến hết tháng 6/2017 ông T cũng không nộp tiền tạm ứng án phí và cung cấp biên lai thu tiền của Chi cục thi hành án cho Tòa án để làm căn cứ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của ông T. Ngày 24/11/2017,Tòa án nhân dân huyện PQ ban hành Thông báo số 01/2017/TB-TA về việc trả lại đơn phản tố cho ông T đồng thời tống đạt hợp lệ cho ông T nhưng cho đến nay Tòa án cũng không nhận được bất kỳ sự phản hồi gì từ phía ông T và người đại diện của ông kể cả thông báo về kết quả định giá. Vì vậy, Tòa án sẽ không xem xét giải quyết yêu cầu phản tố của ông T trong cùng vụ kiện này, ông T có quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại của mình bằng vụ án dân sự khác theo quy định pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng:

Căn cứ vào kết quả chứng thư thẩm định số Vc 17/11/116/CT- TVAP, ngày 20/11/2017 của Công ty TNHH Định giá TV thì toàn bộ công trình xây dựng và

vật kiến trúc có tổng giá trị 126.912.000đồng. Chi phí thẩm định giá theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 12/12/2017 của Công ty TNHH Định giá TV là 2.200.000 đồng. Bà H thống nhất kết quả định giá này, riêng phía ông T mặt dù đã được Tòa án thông báo kết quả định giá nhưng không có ý kiền gì.

Bà H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá trị tài sản theo hóa đơn giá trị gia tăng của Công ty TNHH Định giá TV ngày 12/12/2017 tổng số tiền là 2.200.000 đồng của bà Vũ Thị Anh H. Bà H đã nộp xong được tòa án ghi nhận.

[4] Về án phí: Ông Trần Vĩnh T phải chịu án phí sơ thẩm về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và giao trả lại quyền sử dụng đất là 600.000 đồng.

Bà Vũ Thị Anh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147 và Điều 227; 266, 271, khoản 1 Điều 273; 357; 468 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 703; 704 706; 707; 709 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Anh H đối với ông Trần Vĩnh T.

2. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo số 4538 quyển số 04/2015/TP/CC-SCC-HĐGD, ngày 15/6/2015 của Văn phòng công chứng PQ xác lập giữa bà Vũ Thị Anh H với ông Trần Vĩnh T.

3. Buộc ông Trần Vĩnh T giao trả lại diện tích đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng số AL 811971, diện tích đất 89,8m^2 thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 7 do UBND huyện PQ cấp ngày 15/6/2009 và phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng số BB 641932 với diện tích đất 886,9 m^2 thuộc thửa đất số 139 tờ bản đồ số 7 do UBND huyện PQ cấp ngày 04/10/2010. Cả 2 thửa đất đều tọa lạc tại ấp GD, xã GD, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang cho bà Vũ Thị Anh H theo hợp đồng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/6/2015 xác lập giữa bà Vũ Thị Anh H và ông Trần Vĩnh T.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà H về việc nhận toàn bộ công trình xây dựng, vật kiến trúc mà ông T đã đầu tư xây dựng trên đất theo chứng thư định giá số Vc 17/11/116/CT-TVAP, ngày 20/11/2017 của công ty TNHH Định giá TV. Ông T có quyền khởi kiện về yêu cầu bồi thường chi phí đầu tư, xây dựng của

mình bằng một vụ kiện dân sự khác theo quy định pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng:

Ghi nhận sự tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá trị tài sản theo hóa đơn giá trị gia tăng của Công ty TNHH Định giá TV ngày 12/12/2017 với tổng số tiền là 2.200.000đồng của bà Vũ Thị Anh H. Bà H đã nộp xong. Ông Trần Vĩnh T không phải chịu chi phí này.

6. Về án phí: Ông Trần Vĩnh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 600.000 đồng.

Bà Vũ Thị Anh H không phải chịu án phí mà được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu số 0003661 ngày 10/01/2017 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003025 ngày 27/3/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo Điều 2 Luật 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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.

Báo cho các đương sự biết có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Trần Vĩnh T và người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Đỗ Tấn Đ vắng mặt nên có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Kiên Giang;
-VKSND huyện Phú Quốc;
-THA huyện Phú Quốc;
- Đương sự;
-Lưu hồ sơ vụ án

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

Lâm Thanh Điền