

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 27/2019/DS-ST
Ngày: 31/7/2019
V/v tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất và tài sản gắn
liền với đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thắm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thu Vân
2. Ông Từ Anh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Đình Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2019/TLST-DS ngày 02 tháng 01 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2019/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Ninh Thị Kim D, sinh năm 1977; Thường trú: Số 56 đường D – B, khu phố M, phường D, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Anh Lê Huỳnh Đ, sinh năm 1996; địa chỉ: Số 230 đường GS.01, khu phố N, phường D, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/11/2018). Có mặt.

- Bị đơn: Chị Phạm Hồng T, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số 56 đường D – B, khu phố M, phường D, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt không rõ lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Võ Quốc T1, sinh năm 1971; địa chỉ: 21/13 khu phố M, phường D, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

2. Công ty cổ phần Dịch vụ thương mại tổng hợp V; địa chỉ: 72 L, phường B, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Chị Phạm Thị H, sinh năm 1992; địa chỉ: Số 02 đường V, phường 4, quận T, thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 24/5/2019). Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 11/12/2018, lời khai trong quá trình tố tụng của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn anh Lê Huỳnh Đ trình bày:

Bà Ninh Thị Kim D và ông Võ Quốc T1 là chủ sử dụng phần đất có diện tích 88,2 m² thuộc thửa 1705 tờ bản đồ 3AB.11 theo giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ số H03918 do UBND huyện Dĩ An (nay là thị xã Dĩ An cấp ngày 06/7/2009, cập nhật biến động ngày 16/01/2014) và phần đất có diện tích 413,3 m² thuộc thửa 1724 tờ bản đồ 3AB.11 theo giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ số BQ024024 do UBND thị xã Dĩ An cấp ngày 22/8/2014, hai phần đất nằm liền kề nhau và cùng tọa lạc tại khu phố M, phường D, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Ngày 30/6/2015, bà D và ông T1 lập hợp đồng cho bà Phạm Hồng T thuê hai thửa đất nêu trên cùng tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4 để bà T làm địa điểm kinh doanh, buôn bán, hợp đồng được thực hiện tại Văn phòng công chứng P ngày 30/6/2015, số công chứng 5110, quyển số 06TP/CC – SCC/HĐGD. Thời hạn thuê 10 năm, kể từ ngày 30/6/2015, giá thuê 20.000.000 đồng/tháng, từ năm thứ ba trở đi thì tiền thuê mỗi tháng tăng 10% so với tiền thuê năm liền kề, phương thức thanh toán bằng tiền mặt vào ngày 01 tây hàng tháng. Quá trình sử dụng tài sản thuê, bà T không đầu tư xây dựng gì thêm. Từ tháng 6/2017 đến nay bà T không thanh toán tiền thuê nhà và tự ý dọn tài sản đi đâu không rõ mà không có thỏa thuận gì về việc chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn. Bà D và ông T1 đã nhiều lần liên lạc với bà T để yêu cầu thanh lý hợp đồng do bà T không thực hiện việc trả tiền thuê nhà như cam kết nhưng bà T không thực hiện. Do nhiều lần tìm cách liên hệ với bà T không thành nên vào ngày 23/11/2018, bà D và ông T1 đã ký hợp đồng bằng giấy tay cho Công ty cổ phần Dịch vụ thương mại tổng hợp V thuê toàn bộ diện tích đất trên để kinh doanh siêu thị, thời hạn thuê là 06 năm, giá thuê 31.111.111 đồng/tháng, giá thuê được sử dụng cố định trong hai năm đầu, từ năm thứ ba trở đi thì hai bên sẽ thỏa thuận lại giá thuê nhưng không vượt quá 10% giá thuê của hai năm đầu. Hiện nay để phục vụ cho mục đích kinh doanh của mình thì Công ty cổ phần Dịch vụ thương mại tổng hợp V đã thay đổi và trang trí lại hiện trạng tài sản so với ban đầu.

Việc bà T tự ý dọn đồ đạc và không thanh toán tiền thuê mặt bằng đã ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà D, ông T1 nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất – số 5110, quyển số 06/TP/CC – SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng P ngày 30/6/2015 giữa chị Ninh Thị Kim D, anh Võ Quốc T1 và chị Phạm Hồng T;

- Buộc chị Phạm Hồng T thanh toán cho chị Ninh Thị Kim D và anh Võ Quốc T1 tiền thuê quyền sử dụng đất còn thiếu tính từ tháng 6/2017 đến ngày Tòa đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm, tạm tính là 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng, cụ thể:

+ Từ tháng 6/2017 đến tháng 6/2018 là 240.000.000 (hai trăm bốn mươi triệu) đồng (tiền thuê 20.000.000 đồng/tháng);

+ Từ tháng 7/2018 đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử tạm tính là 132.000.000 (một trăm ba mươi hai triệu) đồng (tiền thuê 22.000.000 đồng/tháng).

- Đối với bị đơn bà Phạm Hồng T: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng 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 bằng hình thức niêm yết và yêu cầu bà Phạm Hồng T có ý kiến trả lời bằng văn bản đối với các yêu cầu của bà D, ông T1 cũng như cung cấp

các chứng cứ liên quan đến việc thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 5110, quyền số 06TP/CC – SCC/HĐGD ngày 30/6/2015 tại Văn phòng công chứng P nhưng bà T vắng mặt không có lý do, không có ý kiến cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì. Ngày 25/6/2019, Tòa án triệu tập bà T tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng bà T vắng mặt không có lý do. Đồng thời, Tòa án đã tổng đạt văn bản tố tụng yêu cầu bà T tham gia phiên tòa vào ngày 16/7/2019 và ngày 31/7/2019 nhưng bà T vẫn vắng mặt nên không có lời khai trong hồ sơ vụ án.

- Tại bản tự khai ngày 05/6/2019, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Dịch vụ thương mại tổng hợp V là chị Phạm Thị H trình bày:

Ngày 23/11/2018, Công ty cổ phần Dịch vụ thương mại tổng hợp V (sau đây gọi tắt là Công ty V) ký hợp đồng thuê mặt bằng số MBT.11.18.396 với bà D và ông T1, theo đó Công ty thuê một phần nền đất và một phần căn nhà có diện tích 250m² tại thửa đất số 1724 và 1705, tờ bản đồ 3AB.11 tại khu phố M, phường D, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Thời điểm ký hợp đồng thì bà D, ông T1 không thông báo về việc đã cho bà T thuê toàn bộ diện tích đất thuộc 02 thửa đất nêu trên theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 5110, quyền số 06TP/CC – SCC/HĐGD ngày 30/6/2015 tại Văn phòng công chứng P nên Công ty không biết. Để phục vụ cho việc kinh doanh của mình thì Công ty đã đầu tư, xây dựng và cải tạo lại mặt bằng trên diện tích đất thuê. Hơn nữa, kể từ thời điểm Công ty nhận bằng mặt đến nay không gặp bất kỳ tranh chấp hay yêu cầu bồi hoàn từ bà T hoặc từ bên thứ ba nào khác cũng như không bị yêu cầu hoàn trả diện tích thuê. Nay việc tranh chấp giữa bà D, ông T1 đối với bà T thì Công ty không có ý kiến gì, không yêu cầu giải quyết quyền lợi của Công ty trong vụ án này, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa sơ thẩm Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, không chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì bị đơn đã vi phạm việc thanh toán tiền thuê mặt bằng theo cam kết nên nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê mặt bằng còn thiếu tính từ tháng 6/2017 đến ngày Tòa đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm, tạm tính là 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng còn thiếu thì tại phiên tòa đại diện nguyên đơn xác định nguyên đơn xin rút yêu cầu này, không yêu cầu bị đơn tiếp tục thanh toán, đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; xem xét ý kiến trình bày của đương sự có mặt tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 5110, quyền số 06TP/CC – SCC/HĐGD ngày 30/6/2015 tại Văn phòng công chứng P với bà Phạm Hồng T, đất tranh chấp tại phường D, thị xã Dĩ An, đồng thời nguyên đơn lựa chọn Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An nơi thực hiện hợp đồng giải quyết, nên đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An theo khoản 3 Điều 26; điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS). Nguyên đơn cho bị đơn thuê ngoài quyền sử dụng đất còn có tài sản gắn liền với đất nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, không phải là “tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ” mà một số văn bản tố tụng trong hồ sơ vụ án đã thể hiện.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Quốc T1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; bị đơn bà Phạm Hồng T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ bằng hình thức niêm yết công khai để tham gia phiên tòa vào ngày 16/7/2019 và ngày 31/7/2019 nhưng bà T vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ Điều 227, 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt ông T1 và bà T.

[2] Về nội dung vụ án: Bà Ninh Thị Kim D và ông Võ Quốc T1 là chủ sử dụng phần đất có diện tích 88,2 m² thuộc thửa 1705 tờ bản đồ 3AB.11 theo giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ số H03918 do UBND huyện Dĩ An (nay là thị xã Dĩ An cấp ngày 06/7/2009, cập nhật biến động ngày 16/01/2014) và phần đất có diện tích 413,3 m² thuộc thửa 1724 tờ bản đồ 3AB.11 theo giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ số BQ024024 do UBND thị xã Dĩ An cấp ngày 22/8/2014, hai phần đất nằm liền kề nhau và cùng tọa lạc tại khu phố M, phường D, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

[3] Ngày 30/6/2015, bà D và ông T1 lập hợp đồng cho bà Phạm Hồng T thuê hai thửa đất nêu trên cùng tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4 để bà T làm địa điểm kinh doanh, buôn bán, thời hạn thuê là 10 năm, giá thuê 20.000.000 đồng/tháng, từ năm thứ ba trở đi thì tiền thuê mỗi tháng tăng 10% so với tiền thuê năm liền kề, phương thức thanh toán bằng tiền mặt vào ngày 01 tây hàng tháng, hợp đồng được thực hiện tại Văn phòng công chứng P, số công chứng 5110, quyền số 06TP/CC – SCC/HĐGD. Nguyên đơn xác định quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn không đầu tư xây dựng tài sản gì trên đất, từ tháng 6/2017 thì bị đơn không tiếp tục trả tiền thuê và tự ý dọn tài sản ra khỏi đất thuê, cắt đứt mọi liên lạc, đi đâu không rõ. Từ ngày 23/11/2018 đến nay nguyên đơn đã cho Công ty cổ phần Dịch vụ thương mại tổng hợp V thuê một phần nền đất và một phần căn nhà có tổng diện tích 250m² tại thửa đất số 1724 và 1705, tờ bản đồ 3AB.11 để mở siêu thị. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thì việc bà T không tiếp tục thanh toán tiền thuê mặt bằng cho nguyên đơn từ tháng 6/2017 đến nay và không thông báo về việc thanh lý hợp đồng thuê trước thời hạn là vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất và tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng. Mặt khác, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 30/6/2015 mặc dù đã được công chứng hợp lệ theo số công chứng 5110, quyền số 06TP/CC – SCC/HĐGD nhưng nguyên đơn chưa thực hiện đăng ký kê khai việc cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 692, Điều 705 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 46 và Khoản 2 Điều 107 Luật đất đai 2003 (sửa đổi, bổ sung năm 2009) nên chưa phát sinh hiệu lực. Tuy nhiên, thực tế nguyên đơn đã giao tài sản cho bị đơn sử dụng vào mục đích kinh doanh nên bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán

tiền thuê cho nguyên đơn theo quy định. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê kể từ tháng 6/2017 nên nguyên đơn khởi kiện chấm dứt hợp đồng thuê đã ký ngày 30/6/2015 là phù hợp với quy định tại Điều 709 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4] Ngày 25/6/2019, đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê đất và tài sản gắn liền với đất còn thiếu tính từ tháng 6/2017 đến ngày Tòa đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm, tạm tính là 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu trên.

[5] Quá trình tố tụng, bị đơn không có yêu cầu phản tố, không cung cấp chứng cứ chứng minh việc thanh toán tiền thuê từ tháng 6/2017 đến nay và chi phí đầu tư, xây dựng, cải tạo diện tích đất và tài sản gắn liền đất thuê.

[6] Đối với hợp đồng thuê mặt bằng số MBT.11.18.396 ngày 23/11/2018 giữa bà D, ông T1 và Công ty cổ phần Dịch vụ thương mại tổng hợp V các đương sự không tranh chấp trong vụ án này nên không xem xét giải quyết.

[7] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát về việc giải quyết vụ án có cơ sở chấp nhận. Từ những phân tích trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu, nguyên đơn không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 144, 147, 227, 228, 238, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 692, Điều 703 đến Điều 713 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ Khoản 2 Điều 46 và Khoản 2 Điều 107 Luật đất đai 2003 (sửa đổi, bổ sung năm 2009);

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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ninh Thị Kim D về việc Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bị đơn bà Phạm Hồng T1.

Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Ninh Thị Kim D, ông Võ Quốc T1 và bà Phạm Hồng T được Văn phòng công chứng P công chứng ngày 30/6/2015, số công chứng 5110, quyền số 06TP/CC – SCC/HĐGD.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Ninh Thị Kim D về việc buộc bà Phạm Hồng T tiền thanh toán thuê quyền sử dụng đất còn thiếu tính từ tháng 6/2017 đến ngày Tòa đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm, tạm tính là 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc: Bà Phạm Hồng T phải chịu là 1.986.000 đồng. Bà Ninh Thị Kim D đã tạm ứng số tiền 1.986.000 đồng nên bà Phạm Hồng T phải nộp 1.986.000 đồng để hoàn trả lại cho bà Ninh Thị Kim D.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Hồng T phải chịu 300.000 đồng. Hoàn trả cho bà Ninh Thị Kim D số tiền 9.050.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0027915 ngày 25/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Dĩ An.

Án xử công khai, tuyên án có mặt người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Dịch vụ thương mại tổng hợp V. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án.

Nơi nhận:

- VKSND TX Dĩ An;
- Thi hành án TX Dĩ An;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- Đương sự;
- Lưu VT; Hsva.

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

Trần Thị Thắm