

Bản án số: 486/2019/DS-ST

Ngày: 16/8/2019

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 QUẬN THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Khắc Hưng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Lượng;
2. Ông Huỳnh Tiến Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị H Ngự – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Bá Thu Thụ – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 515/2018/TLST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 289/2019/QĐST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 187/2019/QĐST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1939

Địa chỉ: A Tỉnh Lộ B, tổ 5A, khu phố C, phường D, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Vũ Gia K, sinh năm 1972; Địa chỉ: A đường B, phường C, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (*theo văn bản ủy quyền ngày 07/3/2019*).(*Có mặt*).

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1966.

Địa chỉ: A Tỉnh Lộ B, khu phố C, phường D, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (*Vắng mặt*).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H

Địa chỉ: A Tỉnh lộ B, khu phố C, phường D, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (*vắng mặt*).

2. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1941 (chết năm 2017), bao gồm:

- Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1939;

- Ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1972

Địa chỉ: A Tỉnh lộ B, khu phố C, phường D, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1966;

Địa chỉ: A Tỉnh lộ B, khu phố C, phường D, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1969;

Địa chỉ: A Tỉnh lộ B, khu phố C, phường D, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Th1, sinh năm 1964;

Địa chỉ: A Tỉnh lộ B, khu phố C, phường D, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979;

- Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: A Tỉnh lộ B, khu phố C, phường D, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông R, ông Đ, ông T, bà H, bà T, bà T và bà P là ông Vũ Gia K, sinh năm 1972; Địa chỉ: A đường B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 07/3/2019).(Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định: Ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Th được UBND quận Thủ Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 620957 ngày 18/10/2005. Phần đất còn lại có diện tích 7.972.4m²; mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước không thu tiền sử dụng đất. Ngày 05/9/2016 ông R có ký hợp đồng cho thuê mặt bằng với ông Nguyễn Văn V. Theo nội dung hợp đồng, ông R cho ông V thuê một phần đất có diện tích 511,7m² theo Bản đồ hiện trạng, vị trí – xác định ranh do trung tâm đo đạc Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh Thủ Đức lập ngày 16/5/2019, mục đích để làm xưởng sản xuất dược liệu với thời hạn 02 năm.

Theo đó tiền thuê mặt bằng hai bên thỏa thuận từ ngày 05/9/2016 đến 05/01/2017 = 04 tháng x giá thuê 4.500.000 đồng/tháng = 18.000.000 đồng đã được thanh toán đủ thông qua ông Nguyễn Ngọc Đức (là con ruột ông R nhận thay). Ngoài ra trong quá trình thực hiện hợp đồng hai bên còn thỏa thuận về việc thay đổi tiền thuê như sau:

Đợt hai từ ngày 05/01/2017 đến 05/3/2017 = 03 tháng x giá thuê 5.000.000đồng/tháng = 15.000.000 đồng.

Đợt ba từ ngày 05/03/2017 đến 05/6/2017 = 03 tháng x giá thuê 6.000.000đồng/tháng = 18.000.000 đồng.

Từ 05/6/2017 đến 05/9/2018 = 14 tháng x giá thuê 6.000.000 đồng/tháng chưa thanh toán = 84.000.000 đồng.

Nay yêu cầu bị đơn thu dọn máy móc để trả lại mặt bằng, thanh toán tiền thuê mặt bằng còn thiếu 84.000.000 (Tám mươi bốn triệu) đồng trừ đi 9.000.000 đồng tiền ứng trước, còn lại 75.000.000 đồng trả ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Văn V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập và các văn bản tố tụng khác nhưng vẫn cố tình vắng mặt không đến tòa để làm việc, không có văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Th cùng thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

-Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án, tiến hành các thủ tục tố tụng, quyết định đưa vụ án ra xét xử, các quyền và nghĩa vụ của đương sự được tôn trọng và bảo đảm đúng theo các quy định của pháp luật. Tuy nhiên, vẫn còn vi phạm điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về thời hạn chuẩn bị xét xử.

-Về nội dung: Có căn cứ xác định việc cho thuê quyền sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật, tuy nhiên hợp đồng đã hết hạn nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án gồm có:

* Tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập:

- Thông báo số 515/TB-TA ngày 06/3/2019 về việc giao nộp tài liệu chứng cứ;
 - Văn bản số 214/TAQTĐ ngày 12/3/2019 về việc đo vẽ;
 - Phiếu yêu cầu xác minh số 515/2018/PYCXM ngày 10/12/2018;
 - Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh số 22327/TTĐĐBĐ-CNTĐ ngày 16/5/2019 (01 bản chính);
 - Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ số 515/2019/QĐ-XXTĐTC ngày 22/5/2019 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/6/2019;
- * Nguyên đơn đã nộp các chứng cứ:
- Đơn khởi kiện;
 - Hợp đồng ủy quyền; CMND ông Kiên (bản pho to); CMND ông R, sổ hộ khẩu (bản sao);
 - Đơn xin đo vẽ và xác định ranh đất của ông Vũ Gia Kiên;
 - Đơn xin đo vẽ và thẩm định ngày 27/02/2019 của ông Đức;
 - Bản tự khai ngày 28/12/2018 của ông R; ngày 12/3/2019 của ông Kiên;
 - Trích lục khai tử số 711/TLKT-BS ngày 25/8/2017 (bản pho to);

- Thông báo chấm dứt thuê mặt bằng (bản pho to);
- Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 05/9/2016 (bản pho to);
- Phiếu chi ngày 17/4/2017, ngày 29/11/2017 (bản pho to);
- Đơn xin miễn án phí;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản sao y).
- Vi bằng lập ngày 12/6/2019.

* Bị đơn nộp chứng cứ: không có.

* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Th cùng ủy quyền cho ông Vũ Gia Kiên cung cấp các tài liệu chứng cứ: CMND và bản tự khai.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H cung cấp: không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn R với Nguyễn Văn V phát sinh từ quan hệ hợp đồng dân sự về thuê quyền sử dụng đất thuộc trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bất động sản tọa lạc tại quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.

Bị đơn ông Nguyễn Văn V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, Hội đồng xét xử áp dụng điểm a và điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung:

- Xét về hình thức: Việc thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn R và ông Nguyễn Văn V được lập theo Hợp đồng thuê mặt bằng lập ngày 05/9/2016. Hợp đồng được xác lập bằng giấy tay và không thuộc trường hợp phải công chứng giao dịch theo quy định tại khoản 3, Điều 167 luật Đất đai. Bà Nguyễn Thị Thái là vợ ông R và cùng được đứng tên trong giấy chứng nhận, quá trình cho thuê quyền sử dụng đất bà Thái có biết và không có ý kiến nên được coi là đồng ý với ông R về việc cho ông V thuê đất. Như vậy, hình thức của thỏa thuận giữa các bên được lập bằng văn bản và xác lập hoàn toàn tự nguyện là phù hợp với quy định của pháp luật.

- Xét nội dung Hợp đồng, hai bên thỏa thuận việc chuyển ông R cho thuê một phần đất có diện tích 511,7m² theo Bản đồ hiện trạng, vị trí – xác định ranh do trung tâm đo đạc Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh Thủ Đức lập ngày 16/5/2019; mục đích để làm xưởng sản xuất được liệu với thời hạn 02 năm, giá cho thuê 4.500.000 đồng/tháng, tiền đặt cọc 9.000.000 đồng.

Về tình trạng pháp lý của phần đất cho thuê, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 05/9/2016, ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Thái được UBND quận Thủ Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 620957 ngày 18/10/2005. Phần đất còn lại có diện tích 7.972.4m²; mục đích sử dụng đất hiện nay vẫn là trồng cây hàng năm khác; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước không thu tiền sử dụng đất. Mặc dù đất cho thuê là đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác, việc cho thuê để làm xưởng sản xuất được liệu là không phù hợp với quy định của luật đất đai, tuy nhiên thời hạn cho thuê quyền sử dụng đất đã hết kể từ ngày 05/9/2018. Đồng thời trong vụ án này hai bên không có yêu cầu tiếp tục thực hiện thuê quyền sử dụng đất, nguyên đơn chỉ yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất và tiền thuê bị đơn còn thiếu là đúng như phân tích của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức.

Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã nhận đủ diện tích đất, đã giao đủ số tiền ứng trước 9.000.000 đồng. Căn cứ vào hợp đồng và các phiếu chi ngày 17/4/2017 và ngày 29/11/2017 có cơ sở xác định các bên có thỏa thuận việc thay đổi giá thuê quyền sử dụng đất như sau:

Tiền thuê mặt bằng hai bên thỏa thuận từ ngày 05/9/2016 đến 05/01/2017 = 04 tháng x giá thuê 4.500.000 đồng/tháng = 18.000.000 đồng đã được thanh toán đủ thông qua ông Nguyễn Ngọc Đức (là con ruột ông R nhận thay).

Đợt hai từ ngày 05/01/2017 đến 05/3/2017 = 03 tháng x giá thuê 5.000.000đồng/tháng = 15.000.000 đồng (theo phiếu chi ngày 17/4/2017).

Đợt ba từ ngày 05/03/2017 đến 05/6/2017 = 03 tháng x giá thuê 6.000.000đồng/tháng = 18.000.000 đồng (theo phiếu chi ngày 29/11/2017).

Từ ngày 05/6/2017 đến 05/9/2018 = 14 tháng x giá thuê 6.000.000đồng/tháng chưa thanh toán = 84.000.000 đồng.

Như vậy, có cơ sở xác định bị đơn ông Nguyễn Văn V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và trả mặt bằng khi hợp đồng hết hạn. Căn cứ Vi bằng lập ngày 12/6/2019 của Văn phòng thừa phát lại quận Thủ Đức xác định trên phần đất thuê có diện tích 511,7m² có tồn tại hệ thống dây chuyền máy móc cũng như vật tư phục vụ cho việc sản xuất. Đồng thời căn cứ kết quả xác minh theo phiếu xác minh ngày 10/12/2018 của Công an phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức xác định tại phần đất thuê có ông Nguyễn Văn V cùng vợ là bà Nguyễn Thị H cùng cư trú và phù hợp kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án. Do đó cần xem xét buộc cả ông V và bà H trả lại quyền sử dụng đất thuê, di dời vật tư máy móc cũng như trách nhiệm trả tiền thuê của ông V còn thiếu sau đi đã được khấu trừ số tiền ứng trước theo yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định tại khoản 6 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Do nguyên đơn đã tạm ứng chi phí thẩm định nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền là 3.000.000 (Ba triệu) đồng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 158; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 422; 468; 472; 481; 482; 500 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 10; Điều 12; Điều 126; Điều 167 Luật Đất đai;

Căn cứ Luật phí và lệ phí;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn R về việc: “*Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất*” đối với ông Nguyễn Văn V;

- Buộc ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị H di dời các tài sản trên đất được thống kê theo Vi bằng lập ngày 12/6/2019 của Văn phòng thừa phát lại quận Thủ Đức và trả lại cho ông Nguyễn Văn R và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Th phần đất thuê có diện tích 511,7m² theo Bản đồ hiện trạng, vị trí – xác định ranh do trung tâm đo đạc Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh Thủ Đức lập ngày 16/5/2019.

- Buộc ông Nguyễn Văn V trả cho ông Nguyễn Văn R và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Thái số tiền 75.000.000 (Bảy mươi lăm triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu bên bị thi hành án chưa thi hành, thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn V phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn R số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 (Ba triệu) đồng.

3. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm 3.750.000 (Ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng buộc ông Nguyễn Văn V chịu.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Th được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết công khai.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức;
- Thi hành án dân sự quận Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Đinh Khắc Hưng