

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐỒNG XOÀI
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 21/2018/DS-ST

Ngày: 05-11-2018

“V/v: *Tranh chấp hợp đồng
thuê tài sản là QSDĐ*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐỒNG XOÀI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

-Thẩm phán –Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Phú Vinh

-Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đào Xuân Nhi; Ông Đỗ Văn Kha

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Hoàng Hữu Bình - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đồng Xoài tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 11 năm 2018, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân thị xã Đồng Xoài mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 54/2018/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 201 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản là QSDĐ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2018/QĐST-DS ngày 24 tháng 9 năm 2018 và quyết định hoãn phiên tòa số 19/QĐHPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Quang A – SN: 1959; Nơi cư trú : ấp 2, xã TT, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước; Người đại diện theo ủy quyền: **ông Nguyễn Đức B** – SN: 1974; Nơi cư trú: khu phố XL, phường TX, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim C – SN: 1973 (vắng mặt không có lý do)

Địa chỉ: khu phố PC, phường TP, thị xã Đồng Xoài, Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của ông Trần Quang A và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn được ủy quyền ông Nguyễn Đức B trình bày: Vào ngày 13 tháng 11 năm 2014, ông Trần Quang A có cho bà Nguyễn Thị Kim C thuê một phần đất tại thửa số 38; tờ bản đồ số 22 có diện tích 346,7 m² tọa lạc tại ấp 2, xã TT, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Mục đích bà Kim C thuê là để mở câu lạc bộ Bida, thời hạn thuê là 06 năm, số tiền thuê cụ thể như sau: 03 năm đầu tính từ ngày cho thuê đến tháng 11 năm 2017 là 3.000.000 đồng/tháng; 03 năm tiếp theo là 4.500.000 đồng/tháng tính từ tháng 11 năm 2017 đến tháng 11 năm 2020, trong đó các bên thỏa thuận không bao gồm chi phí sử dụng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật như: chi phí điện nước và các cơ sở hạ tầng khác thanh toán

riêng theo khối lượng tiêu thụ. Việc giao dịch thuê tài sản hai bên có làm hợp đồng và có chứng thực tại Văn phòng công chứng Phước Long, tỉnh Bình Phước. Sau khi được ông A giao đất, bà Kim C có làm nhà tiền chế và mua bàn Bida để kinh doanh và có đóng tiền thuê từ khi được nhận đất đến tháng 5 năm 2016 với số tiền là 18.000.000 đồng thì ngưng cho đến nay. Do bà Kim C không tiếp tục đóng tiền thuê QSDĐ nên ông A có đến khu đất để làm rõ và qua tìm hiểu, ông A phát hiện bà Kim C đã đóng cửa câu lạc bộ Bida và bỏ đi đâu không rõ. Xét thấy bà Kim C không tiếp tục trả tiền thuê QSDĐ như đã cam kết là vi phạm hợp đồng nên ông B đại diện cho ông A yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng cho thuê QSDĐ giữa ông A và bà Kim C. Đồng thời buộc bà Kim C phải trả cho ông A số tiền thuê nhà còn nợ lại là 40.500.000 đồng tính từ tháng 6 năm 2016 cho đến nay.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không có lời trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đồng Xoài phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của thủ tục tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng vào các Điều 388; 425; 472; 489; 490; 491 của Bộ luật dân sự năm 2005; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang A về việc tranh chấp “*hợp đồng thuê tài sản là QSDĐ*”; Tuyên hủy hợp đồng thuê đất giữa ông Trần Quang A và bà Nguyễn Thị Kim C đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 22 có diện tích 346,7 m² tọa lạc tại ấp 2, xã TT, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AH 300425 ngày 14 tháng 12 năm 2006 cho hộ ông Trần Quang A, đã được Văn bản công chứng Phước Long, tỉnh Bình Phước xác lập tại văn bản số 00007833 ngày 13 tháng 11 năm 2014; Buộc bà Nguyễn Thị Kim C phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời công trình trên đất để trả lại cho ông Trần Quang A sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đồng Xoài, sau khi nghị án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét đơn khởi kiện của ông Trần Quang A, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án tranh chấp “*hợp đồng thuê tài sản là QSDĐ*”, trong đó, tài sản là đất tọa lạc tại ấp 2, xã TT, thị xã Đồng Xoài và bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim C có hộ khẩu thường trú tại khu phố PC, phường TP, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố

tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Đồng Xoài.

[1.2] Về thủ tục xét xử vắng mặt:

Xét thấy, Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Kim C đã được Tòa án đã tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng bà không đến Tòa án để tham gia tố tụng. Qua xác minh tại địa phương thì được biết, bà Kim C có đăng ký hộ khẩu tại tổ 2, khu phố PC, phường TP, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, nhưng từ năm 2014 cho đến nay đã đi khỏi địa phương. Đồng thời, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà Kim C trong quá trình tham gia tố tụng, Tòa án đã thực hiện thủ tục thông báo tìm kiếm trên các phương tiện thông tin đại chúng, nhưng bà Kim C vẫn vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vắng mặt đương sự theo thủ tục chung được quy định tại các Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] về nội dung phân tích vụ án:

[2.1] Tại phiên tòa, ông Nguyễn Đức B đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Quang A, yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng cho thuê QSDĐ giữa ông A và bà Nguyễn Thị Kim C để trả lại đất cho ông A sử dụng. Đồng thời buộc bà Nguyễn Thị Kim C phải trả cho ông Trần Quang A số tiền thuê nhà còn nợ lại là 40.500.000 đồng tính từ tháng 6 năm 2016 cho đến nay.

[2.2] Căn cứ vào nội dung yêu cầu trong đơn khởi kiện của ông Trần Quang A, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền là Nguyễn Đức B, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2.1] Mặc dù trong quá trình thu thập chứng cứ cũng như tại phiên tòa, bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim C vắng mặt không có lý do. Tuy nhiên, căn cứ vào hợp đồng thuê đất lập ngày 13 tháng 11 năm 2014 đã được Văn phòng công chứng Phước Long, tỉnh Bình Phước xác nhận có sự tham gia của ông Trần Quang A và bà Nguyễn Thị Kim C tự nguyện ký tên. Trong đó các bên thỏa thuận có nội dung, ông Trần Quang A đồng ý cho bà Nguyễn Thị Kim C thuê phần đất tại thửa số 38; tờ bản đồ số 22 có diện tích 346,7 m² tọa lạc tại ấp 2, xã TT, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước đã được UBND thị xã Đồng Xoài công nhận QSDĐ ngày 14 tháng 12 năm 2006. Mục đích bà Kim C thuê là để mở câu lạc bộ Bida, thời hạn thuê là 06 năm, số tiền thuê cụ thể như sau: 03 năm đầu tính từ ngày cho thuê đến tháng 11 năm 2017 là 3.000.000 đồng/tháng; 03 năm tiếp theo là 4.500.000 đồng/tháng tính từ tháng 11 năm 2017 đến tháng 11 năm 2020, trong đó các bên thỏa thuận không bao gồm chi phí sử dụng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật như: chi phí điện nước và các cơ sở hạ tầng khác thanh toán riêng theo khối lượng tiêu thụ. Như vậy, HĐXX khẳng định, giao dịch hợp đồng thuê QSDĐ giữa ông Trần Quang A và bà Nguyễn Thị Kim C là có thật và hoàn toàn phù hợp với pháp luật.

[2.2.2] Sau khi ký kết hợp đồng và được ông Trần Quang A bàn giao đất thì bà Nguyễn Thị Kim C đã làm nhà tiền chế phục vụ mục đích kinh doanh câu lạc bộ Bida, đồng thời hàng tháng có đóng tiền thuê QSDĐ từ khi thuê cho đến tháng 5 năm 2016

với số tiền 18.000.000 đồng thì ngưng. Do bà Kim C không tiếp tục đóng tiền thuê QSDĐ nên ông A có đến khu đất để gặp bà Kim C nhằm thu tiền thuê và ông A phát hiện bà Kim C đã đóng cửa câu lạc bộ Bida và bỏ đi đâu không rõ. Xét thấy, trong quá trình sử dụng QSDĐ nhưng bà Kim C không tiếp tục trả tiền thuê cho ông A là vi phạm nghĩa vụ thanh toán được quy định tại Điều 4 của hợp đồng đã ký kết, mặc dù thời hạn thuê còn đến tháng 11 năm 2020. Do đó tại phiên tòa, để đảm bảo quyền lợi cho ông A, ông B yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên hủy hợp đồng thuê đất giữa ông A và bà Kim C là hoàn toàn có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2.3] Trong quá trình thu thập chứng cứ, vào ngày 09 tháng 8 năm 2018 Tòa án nhân dân thị xã Đồng Xoài kết hợp với Ủy ban nhân dân xã TT tiến hành thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 22 có diện tích 346,7 m² tọa lạc tại ấp 2, xã Tiến Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía bắc giáp đất ông Việt dài 12 mét; phía nam giáp đường QL 14 dài 12 mét; phía đông giáp thửa số 37 dài (24,7 + 4,7) mét; phía tây giáp thửa số 67 dài (24,7 + 4,7) mét là tài sản đang có tranh chấp hợp đồng thuê đất giữa ông A và bà Kim C. Qua công tác thẩm định, trên phần đất có các tài sản gồm: 01 căn nhà tiền chế xây dựng năm 2015 có diện tích 352,8 m² với kết cấu cột, kèo, xà gồ bằng sắt, mái lợp tôn, nền bê tông, vách tôn song sắt; 42 bóng đèn treo; 05 cái quạt trần; 09 cái quạt treo; 14 bàn Bida; 14 bàn đen; 01 cái tủ làm mát hiệu Alaska; 01 tủ cấp đông hiệu Sanaky; 01 khay để ly bằng Inox; 08 cái ghế nhựa; 01 cái bàn nhựa; 01 cái bàn Inox kiếng; 01 đồng hồ treo tường; 02 cái loa thùng; 01 giường gỗ; 01 tủ chén; 01 kệ bếp; 02 cái tủ sắt đựng quần áo; 01 tủ (kệ) gỗ Tivi; 01 bàn gỗ làm việc; 01 bồn nước bằng Inox không rõ dung tích; 01 chậu đôi dùng để rửa chén bằng Inox; 22 cây cơ Bida (*tất cả đã qua sử dụng*). Qua lời trình bày của ông B là người đại diện cho ông A thì toàn bộ tài sản trên đất là do bà Kim C xây dựng và mua sắm để phục vụ kinh doanh, tại thời điểm kiểm tra, cơ sở kinh doanh của bà Kim C đã đóng cửa không hoạt động.

[2.2.4] Ngoài ra, trong đơn khởi kiện, ông A còn yêu cầu Tòa án buộc bà Kim C phải trả cho ông A số tiền thuê nhà còn nợ lại là 40.500.000 đồng tính từ tháng 6 năm 2016 cho đến nay. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông B đại diện cho ông A có yêu cầu tự nguyện rút lại yêu cầu này. Xét thấy đây là thiện chí của đương sự nên được HĐXX chấp nhận và không xem xét.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng các Điều 388; 425; 472; 489; 490; 491 của Bộ luật dân sự năm 2005;
- Áp dụng 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang A về việc “tranh chấp hợp đồng thuê tài sản là QSDĐ”

2. Tuyên xử:

Hủy hợp đồng thuê đất giữa ông Trần Quang A và bà Nguyễn Thị Kim C đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 22 có diện tích 346,7 m² tọa lạc tại ấp 2, xã TT, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AH 300425 ngày 14 tháng 12 năm 2006 cho hộ ông Trần Quang A, đã được Văn bản công chứng Phước Long, tỉnh Bình Phước xác lập tại văn bản số 00007833 ngày 13 tháng 11 năm 2014.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim C phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời công trình và tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà tiền chế xây dựng năm 2015 có diện tích 352,8 m² với kết cấu cột, kèo, xà gồ bằng sắt, mái lợp tôn, nền bê tông, vách tôn song sắt; 42 bóng đèn treo; 05 cái quạt trần; 09 cái quạt treo; 14 bàn Bida; 14 băng đen; 01 cái tủ làm mát hiệu Alaska; 01 tủ cấp đông hiệu Sanaky; 01 khay để ly bằng Inox; 08 cái ghế nhựa; 01 cái bàn nhựa; 01 cái bàn Inox kiềng; 01 đồng hồ treo tường; 02 cái loa thùng; 01 giường gỗ; 01 tủ chén; 01 kệ bếp; 02 cái tủ sắt đựng quần áo; 01 tủ (kệ) gỗ Tivi; 01 bàn gỗ làm việc; 01 bồn nước bằng Inox không rõ dung tích; 01 chậu đôi dùng để rửa chén bằng Inox; 22 cây cơ Bida để trả lại đất cho ông Trần Quang A sử dụng. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía bắc giáp đất ông Việt dài 12 mét; phía nam giáp đường QL 14 dài 12 mét; phía đông giáp thửa số 37 dài (24,7 + 4,7) mét; phía tây giáp thửa số 67 dài (24,7 + 4,7) mét.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án 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.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim C phải chịu là 300.000 đồng. Hoàn trả cho ông Trần Quang A số tiền tạm ứng án phí đã nộp trước là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000362 ngày 08 tháng 6 năm 2018 của Chi cục thi hành án thị xã Đồng Xoài.

4. Quyền kháng cáo: Đại diện nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương nơi cư trú.

Nơi nhận:

- TAND, VKSND tỉnh BP;
- VKSND TX Đồng Xoài;
- THADS TX Đồng Xoài;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Văn Phú Vinh

