TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THUẬN AN** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**
Bản án số:54/2022/DS - ST Ngày: 26-8-2022 V/v: "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê nhà	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Hoàng Thuận
2. Bà Nguyễn Thị Kim Thu

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương *tham gia phiên toà:* Bà Nguyễn Ngọc Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 74/2021/TLST- DS ngày 01 tháng 4 năm 2021 về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 54/2022/QĐXXST – DS ngày 13 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Ông Nguyễn Thái S, sinh năm 1961;

Bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1964;

Trú cùng địa chỉ: Số 2/16 khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Đức V, sinh năm 1992; địa chỉ: Số 234/14 khu phố 2, phường T, thành phố, tỉnh Đồng Nai, là đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 12/01/2021, có mặt.

Bị đơn: Ông Võ Thành T, sinh năm 1965 – Chủ doanh nghiệp tư nhân sách Thành Nghĩa; địa chỉ trụ sở: Số 288 B đường A, phường B, Quận C, Thành phố

Hồ Chí Minh. Địa chỉ đăng ký thường trú: Số 218/1 đường P, phường D, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện tại: Số 26/44 đường S, phường D, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH N; Địa chỉ: Số 6/1 Cư Xá 7B, khu phố 8, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày: Ngày 25/3/2013 ông Nguyễn Thái S, bà Nguyễn Thị Hồng L có cho ông Võ Thành T – Chủ doanh nghiệp tư nhân sách Thành Nghĩa thuê phần đất diện tích 200m^2, thuộc thửa số 673, tờ bản đồ số 2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 839282 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 003478QSDĐ/BC do Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp ngày 18/6/2004 để kinh doanh nhà sách với hiệu sách Nguyễn Văn Cừ, giá thuê 5.000.000 đồng/tháng, giá thuê sẽ được tăng 10% cho định kỳ 03 năm, phương thức thanh toán định kỳ 03 tháng một lần, trong khoảng từ ngày 01 đến ngày 15 của tháng đầu tiên, thời gian thuê 15 năm kể từ ngày 01/4/2013, hợp đồng được Văn phòng công chứng Bình Chuẩn công chứng ngày 25/3/2013. Ngoài ra, ngày 01/4/2013 giữa ông Nguyễn Thái S và ông Võ Thành T còn lập hợp đồng thuê nhà với diện tích thuê 1.200m^2, giá thuê 25.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 15 năm kể từ ngày 01/4/2013 đến ngày 01/4/2027 hợp đồng thuê nhà không được công chứng, chứng thực. Việc thuê được thực hiện đúng thỏa thuận, cho đến tháng 10/2020, ông Võ Thành T đã lén lút cho Công ty TNHH N thuê một phần diện tích đất, sử dụng vào mục đích khu giải trí Panda (game bắn cá). Việc kinh doanh khu vui chơi game bắn cá bị Công an phường lập biên bản vi phạm hành chính ngày 13/10/2020. Ngoài ra, từ tháng 7/2021 đến nay ông T không thanh toán tiền thuê theo đúng thỏa thuận. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25/3/2013 được Văn phòng công chứng Bình Chuẩn công chứng giữa bà Nguyễn Thị Hồng L, ông Nguyễn Thái S và ông Võ Thành T – chủ doanh nghiệp tư nhân sách Thành Nghĩa.

Hủy hợp đồng thuê nhà ngày 01/4/2013 giữa ông Nguyễn Thái S và ông Võ Thành T đối với diện tích thuê 1.200m^2.

Buộc ông Võ Thành T thanh toán tiền thuê từ tháng 7/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm tháng 8/2022, cụ thể: 25.000.000 đồng/tháng x 13 tháng = 325.000.000 đồng.

Bị đơn ông Võ Thành T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng (thông báo thụ lý, thông báo phiên họp kiểm tra công khai chứng cứ và hòa giải, các quyết định tố tụng của Tòa án...) nhưng ông T không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như cố tình vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án. Như vậy, ông T đã từ bỏ quyền

được trình bày ý kiến của mình theo quy định pháp luật và ông T phải chịu hậu quả về việc vắng mặt của mình.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH N trình bày: Ngày 01/8/2019 Chi nhánh Công ty TNHH N do bà Trần Kim Y đại diện có thuê lại một phần mặt bằng có diện tích 100m^2 của Doanh nghiệp tư nhân sách Thành Nghĩa tại địa chỉ số 2/16 khu phố B, phường B để kinh doanh đồ chơi trẻ em, giá thuê 4.000.000 đồng/tháng, hai bên không ký hợp đồng. Ngày 30/12/2019 Công ty đã trả mặt bằng và hiện nay không còn liên quan gì. Công ty TNHH N không có bất kỳ yêu cầu gì và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: đề nghị hội đồng xét xử xem xét chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Bình Chuẩn công chứng ngày 25/3/2013 giữa bà Nguyễn Thị Hồng L, ông Nguyễn Thái S và ông Võ Thành T – chủ doanh nghiệp tư nhân sách Thành Nghĩa.

Hủy hợp đồng thuê nhà ngày 01/4/2013 giữa ông Nguyễn Thái S và ông Võ Thành T đối với diện tích thuê 1.200m^2.

Buộc ông Võ Thành T thanh toán tiền thuê từ tháng 7/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm tháng 8/2022, cụ thể: 25.000.000 đồng/tháng x 13 tháng = 325.000.000 đồng.

Bị đơn ông Võ Thành T vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH N có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Từ khi thụ lý vụ án đến trước phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo các Điều 70 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin giải quyết vắng mặt là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án còn trong thời hạn chuẩn bị xét xử. Bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70 và 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về phần thủ tục Kiểm sát viên không có kiến nghị khắc phục gì thêm.

Đối với quan điểm giải quyết vụ án đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ pháp luật: Ngày 25/3/2013 ông Nguyễn Thái S, bà Nguyễn Thị Hồng L và ông Võ Thành T – Chủ doanh nghiệp tư nhân sách Thành Nghĩa có lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng được Văn phòng công chứng Bình Chuẩn công chứng ngày 25/3/2013. Ngoài ra, ngày 01/4/2013 giữa ông Nguyễn Thái S và ông Võ Thành T còn lập hợp đồng thuê nhà, hợp đồng này không được công chứng chứng thực, thời hạn thuê cho 02 hợp đồng trên là 15 năm kể từ ngày 01/4/2013 đến ngày 01/4/2027. Việc thuê được thực hiện đúng

thỏa thuận, từ tháng 7/2021 đến nay ông T không thanh toán tiền thuê. Do đó, xác định đây là tranh chấp hợp đồng dân sự về thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Phần đất thuê theo hợp đồng tọa lạc tại phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An.

[3] Về sự tham gia phiên tòa của các đương sự: Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH N có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[4] Các vấn đề có tranh chấp: Ngày 25/3/2013 ông Võ Thành T – Chủ doanh nghiệp tư nhân sách Thành Nghĩa có lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thái S, bà Nguyễn Thị Hồng L, giá thuê 5.000.000 đồng/tháng, giá thuê sẽ được tăng 10% cho định kỳ 03 năm, phương thức thanh toán định kỳ 03 tháng một lần, trong khoảng từ ngày 01 đến ngày 15 của tháng đầu tiên, thời gian thuê 15 năm kể từ ngày 01/4/2013, hợp đồng được Văn phòng công chứng Bình Chuẩn công chứng ngày 25/3/2013. Ngoài ra, ngày 01/4/2013 giữa ông Nguyễn Thái S và ông Võ Thành T còn lập hợp đồng thuê nhà, giá thuê 25.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 15 năm kể từ ngày 01/4/2013 đến ngày 01/4/2027 hợp đồng thuê nhà không được công chứng, chứng thực. Quá trình thuê ông Võ Thành T đã lén lút cho Công ty TNHH N thuê một phần diện tích đất để sử dụng vào mục đích khu giải trí Panda (game bắn cá). Việc kinh doanh khu vui chơi game bắn cá bị Công an phường lập biên bản vi phạm hành chính ngày 13/10/2020. Ngoài ra, từ tháng 7/2021 đến nay ông T không thanh toán tiền thuê. Vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Bình Chuẩn công chứng ngày 25/3/2013 giữa bà Nguyễn Thị Hồng L, ông Nguyễn Thái S và ông Võ Thành T – chủ doanh nghiệp tư nhân sách Thành Nghĩa.

Hủy hợp đồng thuê nhà ngày 01/4/2013 giữa ông Nguyễn Thái S và ông Võ Thành T. Buộc ông Võ Thành T thanh toán tiền thuê từ tháng 7/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm tháng 8/2022, cụ thể: 25.000.000 đồng/tháng x 13 tháng = 325.000.000 đồng.

[1] *Đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25/3/2013 giữa bà Nguyễn Thị Hồng L, ông Nguyễn Thái S và ông Võ Thành T – chủ doanh nghiệp tư nhân*: Tại Điều 4 hợp đồng quy định về phương thức thanh toán "... Bên B sẽ thanh toán cho bên A theo định kỳ 03 (ba) tháng một lần, trong khoảng từ ngày 01 (một) đến ngày 15 (mười lăm) của tháng đầu tiên của mỗi kỳ...". Ngoài ra, tại Điều 6 hợp đồng quy định "... Trả đủ tiền thuê theo phương thức đã thỏa thuận... Không được cho người khác thuê lại quyền sử

dụng đất nếu không được bên A đồng ý bằng văn bản...". Xét, tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên đã tự nguyện thỏa thuận và các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Hợp đồng được công chứng theo quy định pháp luật. Do đó, các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đã phát sinh hiệu lực và bắt buộc các bên phải thực hiện. Việc bị đơn tự ý cho bên thứ 3 là Công ty TNHH N thuê lại một phần quyền sử dụng đất (thể hiện qua lời thừa nhận của người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH N) khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của bên A (bên chủ sở hữu quyền sử dụng đất) là vi phạm Điều 6 hợp đồng. Ngoài ra, từ tháng 7/2021 đến nay bị đơn không thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận là vi phạm quy định tại Điều 4 và Điều 6 của hợp đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 5 của hợp đồng, khoản 1 Điều 428, Điều 422 Bộ luật dân sự, nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25/3/2013 là có căn cứ.

[2] *Đối với yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ngày 01/4/2013 giữa ông Nguyễn Thái S và ông Võ Thành T:* Xét, hợp đồng thuê nhà ngày 01/4/2013 được ông S và ông T lập tuy không được công chứng, chứng thực nhưng thể hiện đầy đủ nội dung của hợp đồng thuê và trên thực tế hợp đồng vẫn được các bên thực hiện từ tháng 4/2013 đến tháng 6/2021. Ngoài ra, tại khoản 2 Điều 122 Luật nhà ở quy định "...đối với trường hợp cho thuê thì không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng...". Do hợp đồng đã phát sinh hiệu lực, các bên không tranh chấp gì về hợp đồng này. Việc bị đơn vi phạm các điều khoản về nghĩa vụ trả tiền thuê, cho thuê lại nhà ở đang thuê mà không có sự đồng ý của ông Nguyễn Thái S. Căn cứ Điều 132 Luật nhà ở, việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ngày 01/4/2013 là có cơ sở chấp nhận.

[3] *Đối với yêu cầu ông Võ Thành T thanh toán tiền thuê từ tháng 7/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm tháng 8/2022, cụ thể: 25.000.000 đồng/tháng x 13 tháng = 325.000.000 đồng:* Xét, do hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25/3/2013 và hợp đồng thuê nhà ngày 01/4/2013 có hiệu lực thực hiện, bị đơn không thanh toán tiền thuê từ tháng 7/2021 đến nay là vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê. Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê từ tháng 7/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là 13 tháng x 25.000.000 đồng/tháng = 325.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn không có văn bản trình bày ý kiến và cũng không tham gia tố tụng. Tuy nhiên, để giải quyết triệt để vụ án khi chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà ở. Ngày 16/3/2022, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trên đất để tính giá trị tài sản bị đơn đã đầu tư, cụ thể: Phần làm thêm trong nhà sách bao gồm: Tôn lạnh diện tích 195m^2 x 140.000 đồng/m^2 x 80% = 21.840.000 đồng; nền gạch diện tích 436,1m^2 x 300.000đồng/m^2 x 80% = 104.664.000 đồng. Tổng cộng phần ông Võ Thành T làm thêm đối với nhà sách là 126.504.000 đồng. Do đây là các công trình gắn liền đất không có khả năng tháo dỡ để di dời. Vì vậy, cần xem xét giữ nguyên hiện trạng và buộc ông Nguyễn Thái S, bà Nguyễn Thị Hồng L có trách nhiệm thanh toán chi phí xây dựng cho ông T theo giá được định giá tại chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Minh Phát. Ngoài ra, tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn xác định, ông Võ Thành T có đặt cọc số tiền

150.000.000 đồng và đồng ý trả lại số tiền đặt cọc cho ông T. Xét, việc trả lại tiền cọc của nguyên đơn là tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thái S, bà Nguyễn Thị Hồng L và ông Võ Thành T – chủ doanh nghiệp tư nhân sách Thành Nghĩa, do Văn phòng công chứng Bình Chuẩn công chứng ngày 25/3/2013;

Hủy hợp đồng thuê nhà lập ngày 01/4/2013 giữa ông Nguyễn Thái S và ông Võ Thành T;

Buộc bị đơn ông Võ Thành T có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản là động sản không gắn liền đất thuộc quyền sở hữu của ông T để trả lại nguyên trạng theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thái S, bà Nguyễn Thị Hồng L và ông Võ Thành T, do Văn phòng công chứng Bình Chuẩn công chứng ngày 25/3/2013 và hợp đồng thuê nhà lập ngày 01/4/2013 giữa ông Nguyễn Thái S và ông Võ Thành T.

Buộc ông Võ Thành T – chủ doanh nghiệp tư nhân sách Thành Nghĩa có trách nhiệm thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất và tiền thuê nhà cho ông Nguyễn Thái S, bà Nguyễn Thị Hồng L từ tháng 7/2021 đến tháng 8/2022 là 13 tháng x 25.000.000 đồng/tháng = 325.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Thái S, bà Nguyễn Thị Hồng L có trách nhiệm thanh toán cho ông Võ Thành T phần công trình ông T làm thêm trong nhà sách bao gồm: Tôn lạnh diện tích 195m^2 x 140.000 đồng/m^2 x 80% = 21.840.000 đồng; nền gạch diện tích 436,1m^2 x 300.000đồng/m^2 x 80% = 104.664.000 đồng. Tổng cộng 126.504.000 đồng.

Sau khi ông Nguyễn Thái S, bà Nguyễn Thị Hồng L thanh toán xong phần giá trị công trình, ông T, bà L được quyền sở hữu phần tài sản ông T thêm trong nhà sách bao gồm: Tôn lạnh diện tích 195m^2; nền gạch diện tích 436,1m^2.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thái S, bà Nguyễn Thị Hồng L về việc trả lại cho ông Võ Thành T số tiền cọc đã nhận là 150.000.000 đồng.

Do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH N xác định không còn thuê đối với một phần quyền sử dụng đất nêu trên và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin giải quyết vắng mặt. Do đó, trường hợp hợp đồng thuê giữa ông Võ Thành T và Công ty TNHH N có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác khi các đương sự có yêu cầu.

Lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định, thẩm định giá tài sản): Tổng chi phí tố tụng là 24.006.795 đồng. Căn cứ vào Điều 157,165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông

Võ Thành T phải chịu số tiền 24.006.795 đồng để trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng L và ông Nguyễn Thái S do ông S, bà L đã nộp tạm ứng tại Tòa án.

[5]. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà và án phí có giá ngạch đối với số tiền thuê quyền sử dụng đất phải trả cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn phải chịu án phí cho phần giá trị thanh toán cho bị đơn. Tuy nhiên, ông Nguyễn Thái S là người cao tuổi nên được miễn 50% án phí, bà Nguyễn Thị Hồng L phải chịu 50% án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c, khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 401, Điều 422, 427, khoản 1 Điều 428, Điều 481, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 132 Luật nhà ở;

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thái S, bà Nguyễn Thị Hồng L đối với bị đơn ông Võ Thành T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân sách Thành Nghĩa về tranh chấp hợp đồng dân sự về việc thuê quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Tuyên: Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thái S, bà Nguyễn Thị Hồng L và ông Võ Thành T do Văn phòng công chứng Bình Chuẩn công chứng ngày 25/3/2013 đối với phần đất diện tích 200m^2, thuộc thửa số 673, tờ bản đồ số 2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ839282 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 003478QSDĐ/BC do Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An (nay là thành phố Thuận An) cấp ngày 18/6/2004.

Hủy hợp đồng thuê nhà ngày 01/4/2013 giữa ông Nguyễn Thái S và ông Võ Thành T đối với diện tích 1.200m^2 nhà tọa lạc tại khu phố Bình Quới A, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Buộc bị đơn ông Võ Thành T có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản là động sản không gắn liền đất thuộc quyền sở hữu của ông T để trả lại hiện trạng theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thái S, bà Nguyễn Thị Hồng L và ông Võ Thành T, do Văn phòng công chứng Bình Chuẩn công chứng ngày

25/3/2013 và hợp đồng thuê nhà lập ngày 01/4/2013 giữa ông Nguyễn Thái S và ông Võ Thành T.

2. Về nghĩa vụ thanh toán:

2.1. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thái S, bà Nguyễn Thị Hồng L về việc trả lại cho ông Võ Thành T số tiền cọc đã nhận là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

2.2. Buộc ông Võ Thành T – Chủ doanh nghiệp tư nhân sách Thành Nghĩa có trách nhiệm thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất và tiền thuê nhà cho ông Nguyễn Thái S, bà Nguyễn Thị Hồng L từ tháng 7/2021 đến tháng 8/2022 là 13 tháng x 25.000.000 đồng/tháng = 325.000.000 đồng.

2.3. Ông Nguyễn Thái S, bà Nguyễn Thị Hồng L có trách nhiệm thanh toán cho ông Võ Thành T phần công trình ông T làm thêm trong nhà sách bao gồm: Tôn lạnh 21.840.000 đồng; nền gạch 104.664.000 đồng. Tổng cộng là 126.504.000 đồng (một trăm hai mươi sáu triệu năm trăm lẽ bốn nghìn đồng). Sau khi ông Nguyễn Thái S, bà Nguyễn Thị Hồng L thanh toán xong phần giá trị công trình, ông T, bà L được quyền sở hữu phần công trình gồm: Tôn lạnh diện tích 195m^2; nền gạch diện tích 436,1m^2.

2.4. Do ông Nguyễn Thái S, bà Nguyễn Thị Hồng L có trách nhiệm thanh toán cho ông Võ Thành T - Chủ doanh nghiệp tư nhân sách Thành Nghĩa số tiền 126.504.000 đồng và 150.000.000 đồng tiền đặt cọc. Tổng cộng là 276.504.000 đồng (hai trăm bảy mươi sáu triệu năm trăm lẽ bốn nghìn đồng). Tuy nhiên, Võ Thành T - Chủ doanh nghiệp tư nhân sách Thành Nghĩa có trách nhiệm thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất và tiền thuê nhà cho ông Nguyễn Thái S, bà Nguyễn Thị Hồng L số tiền 325.000.000 đồng. Sau khi khấu trừ số tiền Nguyễn Thái S, bà Nguyễn Thị Hồng L thanh toán cho Võ Thành T - chủ doanh nghiệp tư nhân sách Thành Nghĩa thì Võ Thành T - Chủ doanh nghiệp tư nhân sách Thành Nghĩa có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Thái S, bà Nguyễn Thị Hồng L số tiền thuê còn lại là 48.496.000 đồng (bốn mươi tám triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản): Ông Võ Thành T phải chịu số tiền 24.006.795 đồng để trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng L và ông Nguyễn Thái S do ông S, bà L đã nộp tạm ứng tại Tòa án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Võ Thành T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 16.850.000 đồng (mười sáu triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

4.2. Ông Nguyễn Thái S, bà Nguyễn Thị Hồng L phải nộp án phí với số tiền 6.325.200 đồng. Tuy nhiên, ông Nguyễn Thái S là người cao tuổi nên được miễn 50% án phí, bà Nguyễn Thị Hồng L phải chịu 50% án phí còn lại theo quy định, cụ thể: Bà Nguyễn Thị Hồng L phải nộp 3.162.600 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0053884 ngày 26/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thuận An. Bà Nguyễn Thị Hồng L còn phải nộp thêm số tiền 2.862.600 đồng.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP. Thuận An;
- CC THADS TP. Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Võ Thị Thu Thảo