TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 335/2024/DS-ST
Ngày 19 - 9 - 2024
V/v tranh chấp "hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thắm
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Ngọc Điệp
Bà Trương Tuyết Thoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thúy Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Em – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2024 tại Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 349/2024/TLST- DS ngày 30 tháng 5 năm 2024 về việc tranh chấp "hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 451/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn*: Chị Trương Thị B; Sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số đường Trần Văn B, khóm , phường , thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

**Bị đơn*: Chị Nguyễn Thị Thu H, Sinh năm 1997.

Địa chỉ: Số nhà đường Hùng V, khóm , phường , thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Đại diện ủy quyền cho bị đơn: Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm, 1986 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số nhà , đường Hùng V, phường , thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. (Văn bản ủy quyền ngày 28/6/2024).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Chị Trương Thị B là nguyên đơn trình bày tại biên bản hòa giải và quá trình giải quyết như sau*:

Vào ngày 11/4/2024 chị Bé có thuê phần nhà và đất của chị Nguyễn Thị Thu H, diện tích 311,4m^2, trong đó căn nhà diện tích 5m x 12m, còn lại đất trống,

phần nhà và đất toạ lạc khóm 2, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau (thuộc vòng xoay cầu Phụng Hiệp); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chị Nguyễn Thị Thu Hh, thời hạn thuê 03 năm từ ngày 11/4/2024 đến năm 2027, giá thuê 07 triệu đồng/tháng, giá tăng theo năm, mục đích thuê mua bán kinh doanh.

Sau ký hợp đồng chị B đã đặt cọc số tiền 14.000.000 đồng cho chị H. Khi ký kết xong hợp đồng chị tiến hành thuê thợ và mua vật tư xây dựng tiến hành xây dựng quán cụ thể sửa lại căn nhà đã có trên đất làm lại phòng để ở và dựng quán để kinh doanh thức ăn, uống, nhưng khi tiến hành xây dựng cột phần phía trước quán thì chính quyền địa phương xuống yêu cầu phải có giấy phép xây dựng. Chị B trực tiếp xin cấp giấy phép xây dựng để cất nhà tiền chế, chị H có yêu cầu đo đạc lại đất thì chị B phát hiện diện tích thuê nhà và đất bị thiếu, nên chị không tiếp tục xây dựng. Chị H nói thuê khó khăn nên chị H không tiến hành cho thuê nữa, trong thời gian chấm dứt hợp đồng khoảng 10 ngày, số tiền cọc chị đã nhận ngày 28/4/2024 bằng 14.000.000 đồng.

Lúc này thì tài sản chị đã mua để xây dựng căn nhà chị đã thoả thuận với bị đơn nhưng chị H yêu cầu phải dọn đi và qua lễ 30/4/2024 bị đơn tiếp tục thoả thuận về tài sản mà chị đã bỏ ra.

Do lỗi của phía bị đơn nên chị yêu cầu phía bị đơn chị Nguyễn Thị Thu H phải thanh toán số tiền bị thiệt hại do chị đã bỏ ra để xây dựng quán cụ thể các khoản như sau: Cừ tràm, cột, Lá 21.600.000 đồng; Sắt 725.000 đồng; kẽm 4.767.000 đồng; Bù lon, ốc vít bằng 418.000 đồng, La phong, kẽm, đinh, tấm nhựa 1.778.000 đồng; Công thợ 10 ngày 04 người; cho 02 thợ chính ngày 400.000 đồng, 13.600.000 đồng; Tổng số tiền 42.888.000 đồng.

Nay chị Trương Thị B yêu cầu chị Nguyễn Thị Thu H phải trả số tiền bằng 42.888.000 đồng.

** Chị Nguyễn Thị Thu H là người đại diện uỷ quyền cho bị đơn chị Nguyễn Thị Thu H trình bày như sau:*

Chị thừa nhận giữa chị H và chị B có tiến hành ký hợp đồng thuê nhà và đất thuộc khóm 2, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, diện tích 311,4m^2, đứng tên quyền sử dụng đất của chị là Nguyễn Thị Thu H. Trong quá trình thuê đất chị B không thực hiện việc xin phép xây dựng nên có yêu cầu dừng việc thuê nhà và đất và xin nhận lại tiền cọc bằng 14.000.000 đồng. Ngày 28/4/2024 chị H đã trả lại tiền cọc cho chị B xong.

Sau khi thuê phần đất chị H đã thuê Cơ quan đo đạc đến để cắm mốc giới, phần đất này mặt tiền bị xéo, nhưng chị B tự cậm mốc giới chiều ngang phần đất không xéo, trong quá trình này chị B xin giấy phép xây dựng không được do tốn chi phí. Nên chị B trực tiếp yêu cầu không tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu chị H trả lại tiền cọc. Đến ngày 28/4/2024 chị B đã di dời đồ đạc và trả lại hiện trạng căn nhà và phần đất cũng không đặt ra vấn đề gì bồi thường thiệt hại.

Nay chị H không đồng ý trả số tiền 42.888.000 đồng.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:*

Về việc tuân theo pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị B.

Chi phí tố tụng nguyên đơn phải chịu theo quy định.

Án phí nguyên đơn phải nộp, bị đơn không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại giữa chị Nguyễn Thị Thu H với người thuê là chị Trương Thị B. Phần đất thuê tọa lạc khóm 2, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, theo giấy chứng nhận số DL 521935, thửa đất số 233, tờ bản đồ số 21, diện tích 311,4m^2, loại đất ở đô thị và nuôi trồng thủy sản.

[2] Xét yêu cầu nguyên đơn: Nguyên đơn cho rằng bị đơn cho thuê đất thiếu diện tích, bị đơn nói nguyên đơn khó khăn nên không tiếp tục cho cho thuê. Còn bị đơn cho rằng trong quá trình nguyên đơn xin giấy phép xây dựng nhưng không được do tốn chi phí, nguyên đơn tự ý cấm đất không đúng vị trí. Nên nguyên đơn trực tiếp yêu cầu không tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu chị H trả lại tiền cọc. Nguyên đơn đã trả lại đất di dời tài sản trả lại hiện trạng cho chị H. Từ đó hai bên phát sinh tranh chấp.

[3] Quá trình thu thập chứng cứ:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 521935, thửa đất số 233, tờ bản đò số 21, diện tích 311,4m^2, loại đất đất ở đô thị 150 m^2 và đất nuôi trồng thủy sản 161,4m^2, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Cà Mau cấp ngày 04/7/2023 cho chị Nguyễn Thị Thu Hiền.

Ngày 11/4/2024 bên cho thuê chị Nguyễn Thị Thu H (bên a), bên thuê chị Trương Thị B (bên b). Theo hợp đồng bên a và bên b thỏa thuận bên b thuê diện tích 311,4m^2 gồm có 01 căn nhà có diện tích 5m x 12m, hệ thống đồng hồ điện, nước, bóng đèn thấp sáng. Hiện trạng mặt bằng cao hơn vĩa hè, phần đất thuộc khóm 2, phần Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau; Giá thuê tháng 7.000.000 từ ngày 11/5//2024 đến ngày 11/5/2025, giá 8.000.000 đồng/tháng từ ngày 11/5/2025 đến ngày 11/5/2026, giá thuê 9.000.000 đồng/tháng, từ ngày 11/5/2026 đến ngày 11/5/2027; Thời hạn thuê từ ngày 11/4/2024 đến 11/5/2027 (ba năm); Bên a cho bên b thuê không bao gồm điện nước, điện thoại, internet và các khoản thuế trong kinh doanh như thuế môn bài, thuế kinh doanh, bên b tự thanh toán. Bên a giao đất cho bên b kể từ ngày ký hợp đồng. Bên a có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên b vi phạm điều 2, điều 3, Nếu bên a lấy lại phải thông báo trước 03 tháng cho bên b. Bên b không được đào đất thịt khi

không có sự đồng ý của bên a, bên b không được cho người khác thuê khi chưa có sự đồng ý của bên a. Kết thúc hợp đồng bên a và bên ký tên xác nhận.

Các hóa đơn bán hàng ngày 21/4/2024, số tiền 1.778.000 đồng, thanh, cây, cái, kg, tấm; Phiếu kê hàng ngày 20/4/2024, số tiền 418.000 đồng, hóa đơn bán lẻ số tiền 21.600.000 đ ngày 12/4/2024, hóa dơn số tiền 725.000 đồng, phiếu xuất kho bán hàng ngày 20/4/2024 số tiền 4.767.000 đồng

Quá trình xem xét thẩm định tài sản của chị Bé còn lại gồm:

Tại phường 6, có tài sản gồm 68 cây cừ tràm.

Tại phường Tân Thành, thành phố Cà Mau: Quyền sử dụng đất cấp cho chị Nguyễn Thị Thu H số DL 521935, thửa đất số 233, tờ bản đò số 21, diện tích 311,4m^2, loại đất ở đô thị 150 m^2 và đất nuôi trồng thủy sản 161,4m^2, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Cà Mau cấp ngày 04/7/2023 cho chị Nguyễn Thị Thu H. Hiện trạng trên đất có 01 căn nhà kết cấu vách tường và thiết, máy lợp tole, khung sắt, 01 cửa kéo sắt, trần dừng chống nóng, nhà không người sử dụng, ngoài ra trên đất là phần đất trống không còn kiến trúc nào khác.

Tại phường 5 nhà chị Bé gồm 31 cây sắt còn nguyên, 31 cây sắt đã bị cắt, 02 khung cửa sắt, 11 cây la phong mũ, 08 cây ty, 09 miếng xi măng làm cửa, 12 miếng xi mặng đã bị cắt, 01 miếng nhựa giã đá làm cửa.

Tại phường 9, gồm 50 cây tre, tại dựa cây lá phường 9 đối diện Nghĩa trang thành phố Cà Mau.

Qua xem xét thẩm định chứng cứ phía chị B đã mua các tài sản để xây dựng quán kinh doanh là có thực tế.

[4]Đối chiếu với hợp đồng và lời khai của các đương sự Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ghi ngày 11/4/2024, từ ngày ký hợp đồng chị B tiến hành mua vật tư xây dựng quán để kinh doanh, từ ngày 12 đến ngày 20/4/2024, đến ngày 28/4/2024 chị H trả tiền cọc cho chị B và chị B đã di dời đồ đạc chuyển đi cùng ngày, không có yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với chị H.

Chị B cho rằng thiếu diện tích không tiếp tục xây dựng quán, tại phiên toà chị B xác định do diện tích đất thiếu là do chị tự cấm, phía chị H trình bày khi nhờ cơ quan xuống định vị phần đất thì chị B không thống nhất cho rằng thiếu diện tích, lý do này của nguyên đơn không phù hợp bởi chị B thuê là quyền sử dụng đất của chị H, nhưng chị B lại tự đo đủ diện tích chiều ngang 10 mét là không phù hợp bởi quyền sử dụng đất là phần đất xéo, nên không thể theo ý chí của chị B được mà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị H, bởi chị H chỉ có một phần đất này, chị H giao quyền sử dụng cho chị B giao để xây dựng làm kinh doanh chứ không phải là chuyển nhượng đất nên việc thiếu diện tích không hợp lí, đối chiếu vào hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mặt dù hợp đồng không tuân thủ về hình thức, không ghi cụ thể chiều ngang và chiều dài mà thuê hết đất của chị H, tại hợp đồng không thỏa thuận trách nhiệm chị H phải xin giấy phép xây dựng, cho nên chị H không có lỗi so với các điều khoản của hợp đồng. Đồng thời quá trình trả tiền cọc chị B cũng không đặt ra vấn đề bồi thường các tài sản mà chị B đã bỏ ra.

Hơn nữa, tại phiên toà quá trình xem xét thẩm định một số tài sản chị đã bán trong quá trình giải quyết vụ án, một số tài sản còn lại chị B vẫn sử dụng được. Cho nên yêu cầu của chị B là không có căn cứ chấp nhận.

[5]Từ phân tích trên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu chị H bồi thường số tiền bằng 42.888.000 đồng.

[6] Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên căn cứ vào các Điều 157, 158 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nguyên đơn phải chịu.

[7] Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận; Bị đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 147, 157, 158, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 472 đến Điều 482 của Bộ luật dân sự có hiệu lực năm 2015; Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị B.

Về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị Thu H thanh toán số tiền 42.888.000 đồng *(Bốn mươi hai triệu, tám trăm tám mươi tám nghìn đồng).*

Chi phí tố tụng không xem xét hoàn lại cho nguyên đơn.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị Trương Thị B phải chịu 2.144.400 đồng*;* vào ngày 29/5/2024 đã dự nộp số tiền 1.372.000 đồng, tại lai thu số 0008735 được chuyển thu sung quỹ nhà nước. Đối trừ số tiền chị B còn phải nộp 772.400 đồng *(chưa nộp).*

- Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn không phải nộp.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

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

Đã Ký

Nguyễn Thị Thắm