

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẾN TRE
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 71/2021/DS-ST.

Ngày: 13/12/2021.

V/v “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng và quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN TRE – TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Thị Thùy Dương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trịnh Ngọc Hồng

2. Bà Dương Thị Thanh Thúy

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Mai Chiến Trục – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lư Ngọc Thiên An – Kiểm sát viên

Ngày 13 tháng 12 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 235/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng và quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 63/2021/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Bà **Nguyễn Thị Kim H**, sinh năm: 1957;

Địa chỉ: khu phố H, phường AH, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: **Ông Lê Châu T**, sinh năm: 1952

Địa chỉ: khu phố M, phường B, thành phố BT, tỉnh Bến Tre

2. ***Bị đơn:*** Công ty TNHH Xuất nhập khẩu **Phúc Tiến P**.

Địa chỉ: ấp B, xã BP, thành phố BT, tỉnh Bến Tre

Đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Thủ C, sinh năm: 1982

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Quang H, sinh năm: 1980

3. ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

- Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu **In - Thêu Thành Đ**

Địa chỉ: khu phố H, phường PT, thành phố BT, tỉnh Bến Tre

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang H, sinh năm: 1980

- Ông Huỳnh Lâm N, sinh năm: 1974

- Ông Huỳnh Minh T, sinh năm: 1986
- Ông Huỳnh Công K, sinh năm: 1974
- Ông Huỳnh Thanh P, sinh năm: 1979

Địa chỉ: khu phố H, phường AH, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Huỳnh Lâm N, Ông Huỳnh Minh T, Ông Huỳnh Công K, Ông Huỳnh Thanh P: Ông Lê Châu T, sinh năm: 1952

Địa chỉ: khu phố M, phường B, thành phố BT, tỉnh Bến Tre

Ông T, Ông H có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Kim H và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Lê Châu T trình bày:

Vào ngày 15/3/2018, Bà Nguyễn Thị Kim H và Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Phúc Tiến P (sau đây gọi là công ty Phúc Tiến P) do Ông Huỳnh Thủ C làm đại diện theo pháp luật có xác lập Hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi số 01/HĐTNXKB, hợp đồng được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Văn M. Theo Hợp đồng, Bà Nguyễn Thị Kim H cho Công ty Phúc Tiến P thuê 2.000m² đất trong tổng số 2.191m² của thửa đất số 102, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường P, thành phố BT cùng toàn bộ nhà xưởng trên đất để làm Điểm giao dịch và phục vụ cho việc sản xuất kinh doanh theo nội dung Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mà Cơ quan Nhà nước đã cấp cho Công ty Phúc Tiến P. Thời hạn thuê là 08 năm 01 tháng bắt đầu từ ngày 17/3/2018, kết thúc ngày 17/4/2026. Giá thuê: trong 03 năm đầu tiên mỗi tháng 25.000.000đồng, trong 03 năm tiếp theo từ 17/4/2021 đến hết ngày 16/4/2024, mỗi tháng 27.500.000đồng, trong 02 năm còn lại mỗi tháng 30.000.000đồng. Phương thức thanh toán: tiền thuê được trả định kỳ hàng tháng vào ngày 16. Tiền đặt cọc: 150.000.000đồng, Bà H sẽ trả lại cho Công ty Phúc Tiến P số tiền cọc này sau khi phân diện tích thuê được bàn giao lại.

Trong quá trình thuê, Bà H phát hiện Công ty Phúc Tiến P tự ý chuyển đổi người khác vào quản lý, sử dụng toàn bộ mặt bằng thuê và hoạt động không đúng mục đích thuê như Hợp đồng hai bên đã ký kết. Như vậy Công ty Phúc Tiến P đã vi phạm quy định tại điểm c, mục 7.1, Điều 7 Hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi số 01/HĐTNXKB ngày 15/3/2018, cụ thể trong thời gian thuê công ty Phúc Tiến P đã cho thuê lại mặt bằng không được sự đồng ý của Bà H. Do đó, Bà H khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi số 01/HĐTNXKB ngày 15/3/2018 với Công ty Phúc Tiến P. Trong quá trình giải quyết, nguyên đơn cho rằng có sự nhầm lẫn về thuật ngữ pháp lý và xác định yêu cầu của nguyên đơn là yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê trước thời hạn với công ty Phúc Tiến P.

Đối với 2.000m² đất trong tổng số 2.191m² của thửa đất số 102, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường P, thành phố BT cùng toàn bộ nhà xưởng trên đất Công ty TNHH Xuất Nhập khẩu Phúc Tiến P cho Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu In – Thêu Thành Đ thuê lại và hiện Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu In – Thêu Thành Đ đang quản lý sử dụng và tiền cọc 150.000.000đồng nguyên đơn không yêu cầu giải quyết trong vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn công ty TNHH Xuất nhập khẩu Phúc Tiến P – Ông Phạm Quang H trình bày:

Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Phúc Tiến P có ký Hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi số 01/HĐTNXKB vào ngày 15/3/2018 với các nội dung thỏa thuận như nguyên đơn trình bày. Công ty thực hiện đúng mục đích thuê theo hợp đồng đã ký đến ngày 27/5/2020 thì cho công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu In-Thêu Thành Đ (sau đây gọi là công ty Thành Đ) thuê lại. Công ty Phúc Tiến P có gọi điện thông báo cho Bà H nhưng Bà H yêu cầu chấm dứt hợp đồng với Công ty Phúc Tiến P rồi mới ký hợp đồng với công ty Thành Đ. Do Ông C không có mặt mà chỉ có quản lý của công ty Phúc Tiến P nên không thực hiện thủ tục chấm dứt hợp đồng được.

Tuy việc cho thuê lại không lập thành văn bản nhưng cũng đã được sự đồng ý của Bà H nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa ngày 12/11/2021, bị đơn có yêu cầu trong trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê thì Bà H phải trả lại tiền cọc và bồi thường số tiền 3.000.000.000đồng. Tuy nhiên do số tiền nộp tạm ứng án phí quá lớn nên bị đơn xin rút lại yêu cầu này.

Quá trình giải quyết vụ án, và tại phiên tòa đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu In – Thêu Thành Đ, Ông Phạm Quang H trình bày:

Ông là Giám đốc Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu In – Thêu Thành Đ. Công ty Thành Đ thuê phần đất thuộc thửa 102, tờ bản đồ số 4 tại phường P, thành phố BT vào ngày 27/5/2020, do Ông Huỳnh Thủ C là người đứng ra cho thuê. Khi cho thuê, Ông C có báo với Bà H sự việc này. Hợp đồng giữa ông và Ông C không lập thành văn bản. Hàng tháng ông thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền thuê cho Bà H và đóng tiền điện trên danh nghĩa công ty Phúc Tiến P. Trong quá trình thuê, ông có sửa chữa một số mái tole nhưng không đáng kể nên không yêu cầu Tòa án xem xét. Việc ông vào thuê đất và nhà xưởng có sự đồng ý của Bà H, tuy nhiên chỉ hợp đồng miệng, không lập thành văn bản. Tại phiên tòa ngày 12/11/2021 ông có yêu cầu độc lập yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng với Bà H. Do ông không nộp Đơn yêu cầu độc lập theo thông báo của Tòa án nên xin rút lại yêu cầu này.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Huỳnh Lâm N, Ông Huỳnh Minh T, Ông Huỳnh Công K, Ông Huỳnh Thanh P - Ông Lê Châu T trình bày:

Ông N, Ông T, Ông K, Ông P đã có ủy quyền cho Bà H toàn quyền quyết định đối với phần nhà đất thuộc thửa 102, tờ bản đồ số 4 tại phường P, thành phố BT. Việc Bà H đứng tên cho thuê là hợp pháp. Các ông không có ý kiến gì trong vụ án.

Tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre có ý kiến: Quá trình tiến hành tố tụng Thẩm phán, Thư ký, Hội thẩm nhân dân thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự được bảo đảm quyền và nghĩa vụ của mình đúng luật định.

Về nội dung: Đề nghị căn cứ các điều 472, 475, 476, 480 Bộ luật dân sự 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ghi nhận việc Bà H không yêu cầu xử lý hậu quả của việc chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị Kim H khởi kiện Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Phúc Tiến P yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi số 01/HĐTNXKB. Xét quan hệ tranh chấp giữa Bà Nguyễn Thị Kim H với Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Phúc Tiến P là “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng và quyền sử dụng đất*”. Bị đơn Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Phúc Tiến P có địa chỉ tại xã BP, thành phố BT nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Xét, Hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi số 01/HĐTNXKB được xác lập giữa Bà Nguyễn Thị Kim H với Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Phúc Tiến P do Ông Huỳnh Thủ C làm đại diện trên tinh thần tự nguyện giữa hai bên. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Mới vào ngày 15/3/2018. Hình thức hợp đồng tuân thủ quy định tại Điều 472, 502 Bộ luật dân sự. Mục đích và nội dung của Hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó căn cứ vào Điều 117, Điều 401 Bộ luật dân sự 2015 xác định Hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi số 01/HĐTNXKB giữa Bà Nguyễn Thị Kim H với Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Phúc Tiến P có hiệu lực, được pháp luật công nhận và bảo vệ.

Theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng thì thời hạn thuê là 8 năm 1 tháng bắt đầu từ ngày 17/3/2018 đến hết ngày 17/4/2026. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt Hợp đồng trên vì cho rằng bị đơn đã vi phạm quy định tại điểm c, mục 7.1, Điều 7 trong Hợp đồng. Xét thấy, Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Phúc Tiến P thuê phần đất thuộc thửa 102 tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại phường P thành phố Bến Tre cùng toàn bộ nhà xưởng trên đất để làm Điểm giao dịch và phục vụ cho việc sản xuất kinh doanh theo nội dung của Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mà Nhà nước có thẩm quyền đã cấp. Tuy nhiên Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Phúc Tiến P lại cho Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu In – Thêu Thành Đ thuê lại phần đất và nhà xưởng trên. Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Phúc Tiến P và Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu In – Thêu Thành Đ cho rằng việc Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Phúc Tiến P cho Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu In – Thêu Thành Đ thuê lại phần đất và nhà xưởng được sự đồng ý của nguyên đơn nhưng chỉ là Hợp đồng miệng, không lập thành văn bản. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ông Phạm Quang H xác định thời điểm cho thuê lại công ty Phúc Tiến P có gọi điện cho Bà H, tuy nhiên Bà H yêu cầu chấm dứt Hợp đồng với công ty Phúc Tiến P rồi mới ký hợp đồng thuê với công ty Thành Đ. Do Ông C vắng mặt nên không thực hiện được. Như vậy, Bà H đã thể hiện ý chí không đồng ý việc cho thuê lại giữa Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Phúc Tiến P với Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu In - Thêu Thành Đ. Bị đơn cho rằng được Bà H đồng ý cho thuê lại bằng hợp đồng miệng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Đồng thời, theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự, Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản nên lời trình bày của bị đơn cũng không phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, xét thấy, việc Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Phúc Tiến P cho Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu In - Thêu Thành Đ thuê lại nhà xưởng và quyền sử dụng đất đã vi phạm quy định tại điểm c, mục 7.1, Điều 7 trong Hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi số 01/HĐTNXKB và quy định tại Điều 475 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê trước hạn

theo thỏa thuận tại điểm 9.1.2 mục 9.1 Điều 9 là có cơ sở theo quy định tại Điều 480 Bộ luật dân sự nên được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Đối với số tiền cọc 150.000.000 đồng và 2.000m² đất trong tổng số 2.191m² của thửa đất số 102, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường P, thành phố BT cùng toàn bộ nhà xưởng trên đất Công ty TNHH Xuất Nhập khẩu Phúc Tiến P cho Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu In – Thêu Thành Đ thuê lại và hiện Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu In – Thêu Thành Đ đang quản lý sử dụng nguyên đơn không yêu cầu giải quyết trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu In – Thêu Thành Đ không có yêu cầu đối với phần chi phí sửa chữa nhà xưởng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Tại phiên tòa ngày 12/11/2021, bị đơn công ty Phúc Tiến P có yêu cầu phản tố yêu cầu Bà H bồi thường số tiền 3.000.000.000 đồng, trả tiền cọc 150.000.000 đồng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Thành Đ có yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng với Bà Nguyễn Thị Kim H. Tuy nhiên bị đơn công ty Phúc Tiến P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Thành Đ không nộp Đơn khởi kiện theo thông báo của Tòa án. Tại phiên tòa, Ông Phạm Quang H xác định rút lại các yêu cầu này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Chi phí thu thập chứng cứ trong vụ án là 700.000 đồng bị đơn Công ty TNHH Xuất Nhập khẩu Phúc Tiến P phải chịu. Do nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Kim H đã nộp số tiền trên nên Công ty TNHH Xuất Nhập khẩu Phúc Tiến P có trách nhiệm hoàn lại cho Bà Nguyễn Thị Kim H số tiền trên.

[3] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Công ty TNHH Xuất Nhập khẩu Phúc Tiến P phải chịu án phí theo quy định của Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội là: 300.000 đồng.

[4] Từ những phân tích trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre là có căn cứ nên được chấp nhận

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Các Điều 117, 401, 468, 472, 473, 474, 475, 480 và Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015;

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Kim H: Tuyên bố Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi số 01/HĐTNXKB ngày 15/3/2018 giữa Bà Nguyễn Thị Kim H với Công ty TNHH Xuất Nhập khẩu Phúc Tiến P.

Chi phí thu thập chứng cứ trong vụ án là 700.000 (Bảy trăm nghìn) đồng. Bị đơn Công ty TNHH Xuất Nhập khẩu Phúc Tiến P có trách nhiệm hoàn lại cho nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Kim H số tiền trên.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày

có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ghi nhận việc nguyên đơn không yêu cầu giải quyết đối với số tiền đặt cọc 150.000.000đồng và 2.000m² đất trong tổng số 2.191m² của thửa đất số 102, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường P, thành phố BT cùng toàn bộ nhà xưởng trên đất hiện tại Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu In – Thêu Thành Đ đang quản lý sử dụng trong vụ án. Trường hợp phát sinh tranh chấp các đương sự được quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

2. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch Công ty TNHH Xuất Nhập Khẩu Phúc Tiến P phải chịu là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

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, có 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, 7a, 7b 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 được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND TP Bến Tre.
- TAND tỉnh Bến Tre.
- Chi cục THADS TP Bến Tre.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Lương Thị Thùy Dương