

**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: 123/2017/DS-ST

Ngày: 25 – 9 - 2017

*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 THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Việt Trung

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hà Trọng Tâm

2. Ông Ngô Hoàng Sơn

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Thanh Quốc – Là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Luyến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 25 tháng 9 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 377/2016/TLST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2016 về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 592/2017/QĐST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Cao Thị D** – sinh năm 1956 (có mặt)

Ông Trần Thanh H – sinh năm 1955 (có mặt)

Cùng trú tại: Số nhà 60, ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Chị **Nguyễn Hồng N** – sinh năm 1983

Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Anh Tăng Thanh P – sinh năm 1973

Trú tại: Ấp C, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

*Anh Phụng, chị Nhiên ủy quyền cho ông **Nguyễn Thanh S** – sinh năm 1965; Trú tại: Số 344/2A, đường N, phường 15, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh tham gia tố tụng tại Tòa, theo văn bản ủy quyền ngày 04/3/2017 (có mặt).*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Võ Yến L** – sinh năm 1965*

Chỗ ở: Khóm 4, phường 7, thành phố C, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông Trần Thanh H và bà Cao Thị D trình bày: Ông bà là vợ chồng, có tài sản chung là phần đất thuộc thửa số 194, tọa lạc tại ấp B, xã L, thành phố C, đã được

Ủy ban nhân dân thị xã C nay là thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1990, do bà Cao Thị D là người đứng tên quyền sử dụng.

Ngày 31/10/2014, bà D có ký hợp đồng cho bà Võ Yến L thuê phần đất nêu trên để bà L mở quán nhậu. Diện tích đất cho thuê: Ngang 08m x dài 40m tọa lạc tại ấp B, xã Lý Văn L, thành phố C; thời gian thuê là 05 năm tính từ ngày ký hợp đồng; giá thuê 3.500.000đ/tháng, trả tiền thuê đất hàng tháng, từ năm thứ 3 trở đi sẽ tăng 10%/tháng giá thuê đất; hợp đồng có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L, thành phố C.

Sau khi thuê đất, bà L không thanh toán tiền thuê đất của tháng 02, 3 và 15 ngày đầu của tháng 4/2015 bằng số tiền là 8.750.000đ. Đến ngày 04/5/2015 bà D, bà L, anh P và chị N có bàn bạc thỏa thuận lập thành văn bản, theo đó đi đến thống nhất bà L ủy quyền lại cho anh P và chị N đứng ra trả tiền thuê đất hàng tháng cho bà D, kể từ thời điểm này anh P và chị N tiếp quản phần đất thuê và thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất theo thỏa thuận.

Ngày 15/3/2016 bà L không còn nhu cầu thuê đất nên có thỏa thuận bằng văn bản với bà D về việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, nhưng không nói rõ thời gian di dời quán để trả lại đất. Sau khi chấm dứt hợp đồng với bà L, ông bà với anh P, chị N không ký hợp đồng nào khác. Do anh P, chị N không trả tiền thuê đất tháng 9/2016 nên ông bà có thông báo bằng lời nói cho anh P và chị N thời hạn 60 ngày di dời quán trả lại đất cho ông bà nhưng anh P và chị N không trả. Nay ông H và bà D yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc anh P và chị N di dời quán để trả lại cho ông bà phần đất cho thuê ngang 08m x dài 40m diện tích 320m² tọa lạc tại ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Buộc anh P và chị N phải thanh toán tiền thuê đất từ tháng 9/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm, tiền thuê đất mỗi tháng là 3.500.000đ.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Nguyễn Thanh S trình bày:

Ngày 31/10/2014, bà L có lập hợp đồng sang quán cho anh P và chị N với giá 120.000.000đ, có xác nhận ngày 29/12/2015 của bà D và ông Thái Văn N là Phó trưởng ấp B, xã L. Sở dĩ anh P, chị N với bà L ký hợp đồng sang quán ngày 31/10/2014 cùng với ngày bà L ký hợp đồng thuê đất của bà D do đây là việc chuyển quyền và nghĩa vụ trong việc thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất.

Ngày 04/5/2015 giữa anh P, chị N, bà D và bà L bàn bạc thống nhất lập thành văn bản, theo nội dung thỏa thuận thì bà L ủy quyền cho anh P chị N trả tiền thuê đất hàng tháng cho bà D.

Cuối tháng 9/2016 anh P, chị N gặp bà D để trả tiền thuê đất hàng tháng nhưng bà D không nhận, đồng thời thông báo thời hạn 60 ngày sẽ lấy lại đất nhưng không nói rõ lý do. Khi bà D không nhận tiền thuê đất của tháng 9/2016, ngày 11/10/2016 anh P và chị N có đơn trình báo gửi chính quyền ấp việc bà D không nhận tiền.

Ngày 15/3/2016 ông H, bà D với bà L có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê đất trước thời hạn hay không thì anh P chị N không biết, nhưng thời gian này anh P và chị N là người trực tiếp quản lý đất thuê có đầu tư xây dựng thêm 01 căn phòng trị giá 100.000.000 đồng và 02 nhà vệ sinh trị giá 30.600.000 đồng.

Sau thời điểm tháng 9/2016, bà D thường hay gây khó dễ đối với anh P chị N như cúp điện, cúp nước làm ảnh hưởng đến việc mua bán nên anh P chị N cũng không tiếp tục trả tiền thuê đất.

Nay anh P, chị N đồng ý di dời quán cùng với công trình kiến trúc trên đất để trả lại đất cho ông H bà D theo hợp đồng bà L với bà D đã ký.

Tuy nhiên anh P có yêu cầu phản tố, yêu cầu ông H bà D phải bồi thường giá trị công trình kiến trúc do anh P đầu tư xây dựng là 130.600.000 đồng và tiền sang quán là 120.000.000 đồng. Tổng cộng 250.600.000 đồng.

- Theo biên bản hòa giải ngày 04/4/2017 bà Võ Yến L trình bày: Ngày 15/3/2016 bà với bà D không có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê đất trước thời hạn. Việc bà sang quán lại cho anh P chị N là sang các vật dụng của quán và công trình trên đất trị giá là 120.000.0000 đồng. Do không còn nhu cầu thuê phần đất trên nữa nên bà với bà D và anh P, chị N thỏa thuận bằng văn bản ủy quyền đề ngày 04/5/2015, nội dung ủy quyền lại cho anh P, chị N người trực tiếp quản lý quán và có nghĩa vụ trả tiền thuê đất hàng tháng cho bà D. Nay bà không có ý kiến gì về việc ông H, bà D khởi kiện anh P, chị N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thẩm tra lại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định: Ngày 18/8/2017, bà Võ Yến L có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, lý do bận công việc làm ăn nên không có thời gian tham gia tố tụng tại Tòa. Căn cứ điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt bà L.

[1] Tại đơn khởi kiện cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn xác định khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 31/10/2014 được ký bởi bà Cao Thị D với bà Võ Yến L, buộc bị đơn là anh P chị N trả lại phần đất có diện tích ngang 08m, dài 40m, tổng diện tích sử dụng là 320m² đất tọa lạc tại ấp B, xã L, thành phố C hiện do anh P, chị N quản lý; ngoài ra nguyên đơn còn yêu cầu anh P, chị N di dời công trình kiến trúc trên đất; buộc anh P, chị N trả tiền thuê đất từ tháng 9/2016 đến tháng 9/2017 bằng 42.000.000 đồng. Đại diện bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất trả lại đất cho nguyên đơn, không đồng ý trả tiền thuê đất. Ngược lại bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu nguyên đơn bồi thường giá trị công trình kiến trúc đầu tư trên đất bằng 250.600.000 đồng. Do các đương sự không thỏa thuận được tất cả mọi vấn đề nên phát sinh tranh chấp, tranh chấp giữa

các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

[2] Tại phiên tòa các bên đương sự thừa nhận ngày 31/10/2014, bà D ký hợp đồng cho bà L thuê quyền sử dụng đất, phần đất có diện tích 120m² (ngang 8m x dài 40m) tọa lạc tại số 60 ấp B, xã L, thành phố C, hợp đồng có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L, thành phố C. Sau khi thuê đất bà L cất nhà trên đất để làm quán nhậu, sau đó sang quán lại cho anh P, chị N vào ngày 04/5/2015 nên anh P chị N là người có nghĩa vụ trả tiền thuê đất hàng tháng cho bà D. Nay các đương sự cùng thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Xét yêu cầu của ông H, bà D về việc buộc anh P và chị N trả tiền thuê đất từ 9/2016 đến tháng 9/2017 với số tiền 42.000.000 đồng (3.500.000 đồng/tháng x 12 tháng). Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 04/5/2015 bà L với bà D và anh P, chị N ký văn bản ủy quyền nội dung anh P chị N là người có nghĩa vụ trả tiền thuê đất hàng tháng cho bà D ông H. Tại phiên tòa đại diện bị đơn cũng thừa nhận có thỏa thuận này, do đó có cơ sở để buộc anh P chị N là người có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất cho ông H bà D.

Theo nguyên đơn và đại diện bị đơn cùng xác định thời gian bị đơn chưa trả tiền cho nguyên đơn là từ tháng 9/2016, cùng thời điểm này nguyên đơn có thông báo cho bị đơn biết trước thời hạn 60 ngày (tức hết tháng 11/2016) bị đơn phải trả đất lại cho nguyên đơn, và trên thực tế bị đơn cũng không kinh doanh mua bán, không có doanh thu từ sau tháng 11/2016, nên Hội đồng xét xử chỉ có cơ sở chấp nhận buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê đất của các tháng là 9, 10, 11/2016 với số tiền bằng 10.500.000 đồng.

[4] Đối với yêu cầu phản tố của anh P, Hội đồng xét xử xét thấy: Thời điểm 31/10/2014 bà L ký hợp đồng thuê đất với bà D, đến ngày 04/5/2015 bà D cùng bà L với anh P, chị N ký văn bản ủy quyền trả tiền thuê đất, như vậy cho thấy thời điểm anh P, chị N tiếp nhận quán được xác định là ngày 04/5/2015.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện bị đơn cung cấp hợp đồng xây dựng số 29/2014/HĐXD ngày 20/11/2014 về việc có đầu xây dựng 01 căn phòng và 02 nhà vệ sinh trên phần đất thuê với số tiền 130.600.000 đồng. Xét về mặt thời gian, đại diện bị đơn cung cấp chứng cứ thể hiện anh P có đầu tư công trình trên đất là trước thời điểm tiếp nhận quán, là có sự mâu thuẫn về thời gian đầu tư công trình trên đất thuê, nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của anh P về việc buộc nguyên đơn bồi thường số tiền đầu tư 130.600.000 đồng.

Đối với yêu cầu của anh P về việc buộc nguyên đơn trả lại số tiền 120.000.000 đồng do anh P, chị N phải trả cho bà L tiền sang quán, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo giấy sang quán lập ngày 31/10/2014 giữa bà L với anh P, chị N có thể hiện nội dung bà L sang quán và các vật dụng có tại quán, tại phiên tòa đại diện bị đơn cũng thừa nhận việc này, và hiện tại bị đơn đã di dời tất cả các vật dụng có tại quán. Như

vậy theo nội dung giấy sang quán nêu trên, anh P yêu cầu nguyên đơn phải trả lại cho anh P 120.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý hỗ trợ bị đơn số tiền 20.000.000 đồng để bị đơn di dời công trình trên đất, xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh P, nên nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[6] Chi phí định giá tài sản bị đơn tự chịu theo quy định.

[7] Tại phiên tòa Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông H, bà D với anh P, chị N về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ký ngày 31/10/2014 giữa bà Cao Thị D với bà Võ Yến L, buộc anh P và chị N có nghĩa vụ di dời công trình kiến trúc trên đất để trả lại phần đất thuê; buộc anh P, chị N trả cho ông H và bà D tiền thuê đất của 03 tháng bằng 10.500.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu của ông H và bà D về việc buộc anh P, chị N trả tiền thuê đất bằng 31.500.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông H và bà D về việc hỗ trợ anh P và chị N số tiền 20.000.000 đồng di dời công trình kiến trúc trên đất.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh P về việc buộc ông H và bà D bồi thường số tiền đầu tư công trình kiến trúc trên đất bằng 250.600.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt bà Võ Yến L.

Áp dụng các Điều 275, 280, 283, 500, 501, 502, 357 của Bộ luật dân sự;

Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về các loại án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh H và bà Cao Thị D; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Tăng Thanh P.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Trần Thanh H, bà Cao Thị D với bị đơn anh Tăng Thanh P, chị Nguyễn Hồng N về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ký ngày 31/10/2014 giữa bà Cao Thị D với bà Võ Yến L.

Buộc anh Tăng Thanh P và chị Nguyễn Hồng N có nghĩa vụ di dời công trình kiến trúc trên đất để trả lại phần đất thuê có diện tích 320m² (ngang 08m, dài 40m) tọa lạc tại ấp B, xã L, thành phố C cho ông H và bà D theo hợp đồng ký ngày 31/10/2014 giữa bà Cao Thị D với bà Võ Yến L.

Buộc anh Tăng Thanh P, chị Nguyễn Hồng N trả cho ông Trần Thanh H và bà Cao Thị D số tiền 10.500.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông H và bà D về việc buộc anh Tăng Thanh P, chị Nguyễn Hồng N trả số tiền 31.500.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Tăng Thanh P về việc buộc ông Trần Thanh H và bà Cao Thị D bồi thường số tiền 250.600.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Thanh H và bà Cao Thị D về việc hỗ trợ anh Tăng Thanh P, chị Nguyễn Hồng N số tiền 20.000.000 đồng để anh P, chị N di dời công trình kiến trúc trên đất.

Kể từ ngày nguyên đơn ông Trần Thanh H và bà Cao Thị D, bị đơn anh Tăng Thanh P và chị Nguyễn Hồng N có yêu cầu thi hành án, nếu nguyên đơn và bị đơn không thanh toán xong số tiền trên, thì còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Chi phí định giá tài sản anh Tăng Thanh P, chị Nguyễn Hồng N tự chịu với số tiền 1.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch: Anh Tăng Thanh P và chị Nguyễn Hồng N phải chịu 200.000 đồng.

Án phí dân sự có giá ngạch:

- Ông Trần Thanh H và bà Cao Thị D phải chịu 1.575.000 đồng. Ngày 17/11/2016 ông H và bà D đã dự nộp 200.000 đồng theo lai thu số 0003707 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố C nên được đối trừ, ông H và bà D phải nộp tiếp 1.375.000 đồng.

- Anh Tăng Thanh P và chị Nguyễn Hồng N phải chịu 525.000 đồng.

- Anh Tăng Thanh P phải chịu 12.530.000 đồng, ngày 03/3/2017 anh P đã dự nộp 6.265.000 đồng theo biên lai thu số 0002717, nên phải nộp tiếp 6.265.000 đồng.

Án xử sơ thẩm, đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Võ Yến L vắng mặt nên được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được giao bản án hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp 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, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh C;
- VKSND thành phố C;
- Chi cục THADS tp.C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu TM (TANDTpCM).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Phạm Việt Trung