

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN X
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 06/2019/DS-ST

Ngày: 22/3/2019

“V/v Tranh chấp hợp đồng thuê QSDĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN X - TỈNH LONG AN**

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Phượng

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Trần Văn Nhị

2/ Bà Lê Thị Vân

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy An – Thư ký Tòa án nhân dân huyện X.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Thoa – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện X xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 294/2018/TLST-DS, ngày 30/7/2018. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2019/QĐST-DS, ngày 03/4/2019 giữa:

* Nguyên đơn: Bà **Bùi Thanh Tuyết N**, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số 215 quốc lộ 62, ấp CT, xã LBN, thành phố TA, tỉnh Long An.

* Bị đơn: Bà **Huỳnh Thị Kim O**, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp 4, xã LT, huyện X, tỉnh Long An.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đinh Thị Phương H, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số 215 quốc lộ 62, ấp CT, xã LBN, thành phố TA, tỉnh Long An.

- Bà Nguyễn Thị Kim Ng, sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp 3, xã LTh, huyện X, tỉnh Long An.

(Bà N, bà O có mặt. Bà H, bà Ng vắng mặt.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn bà Bùi Thanh Tuyết N trong suốt quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:*

Ngày 01/01/2018, bà Huỳnh Thị Kim O có thuê quyền sử dụng một phần thửa 133, 144, 154, 159 tờ bản đồ số 13, tọa lạc xã LTh, huyện X, tỉnh Long An của bà để buôn bán quán ăn. Bà đã ủy quyền cho mẹ là Đinh Thị Phương H ký hợp đồng thuê với bà O (Hợp đồng không công chứng), giá thuê 1.925.000đ/tháng, thời hạn thuê là 2 năm (01/01/2018 - 31/12/2019). Phương

thức thanh toán 3 tháng thu tiền thuê 1 lần vào ngày đầu tiên của quý. Bà O đã đặt cọc số tiền 5.250.000đ. Khi cho bà O thuê, đã có công trình kiến trúc là phần quán do ông Huỳnh Văn L là người thuê trước đây bán lại cho bà O, không liên quan đến bà.

Bà O đã trả tiền thuê quý 1 từ ngày 01/01/2018 - 31/3/2018 với số tiền 5.775.000đ. Đến nay, bà O không thanh toán cho bà thêm bất kỳ khoản tiền nào nữa. Bà O đã vi phạm hợp đồng là không đóng tiền thuê đất tạm tính từ tháng 4/2018 đến tháng 9/2018 là 11.550.000đ, tiền điện là 2.619.000đ. Ngoài ra, bà O còn cho bà Nguyễn Thị Kim Ng thuê lại mặt bằng đất này mà không có sự đồng ý của bà. Gia đình của bà Ng gây rối trật tự, đánh người thân của bà phải nhập viện.

Nay bà khởi kiện yêu cầu như sau:

- Chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng đất ngày 01/01/2018 đã ký giữa bà Đinh Thị Phương H với bà Huỳnh Thị Kim O và bà O phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên thửa đất số 133, 144, 154, 159, tờ bản đồ số 13, xã LTh, huyện X, tỉnh Long An do bà N đứng tên. Bà O phải mất 5.250.000đ tiền cọc.

- Yêu cầu bà Huỳnh Thị Kim O bồi thường tiền vi phạm hợp đồng là 23.100.000đ.

- Bà O vẫn đang tiếp tục sử dụng đất nên yêu cầu bà O trả tiền thuê đất từ tháng 01/4/2018 - 31/3/2019 (12 tháng) với số tiền 1.925.000đ/tháng x 12 tháng = 23.100.000đ.

- Bà Huỳnh Thị Kim O phải trả tiền điện là 6.969.000đ (chỉ số điện kế từ tháng 5/2018 là 1.879kw đến ngày 22/3/2019 là 4.202kw).

** Theo các bản tự khai và lời trình bày của bị đơn bà Huỳnh Thị Kim O trong suốt quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:*

Về quá trình thuê đất như bà N trình bày. Tuy nhiên, việc bà N cho rằng bà không đóng tiền điện, tiền thuê là không đúng. Bà có đem tiền đóng nhưng bà Hà không chịu nhận. Lý do, con của bà Nguyễn Thị Kim Ng (là người bà thuê phụ bán) đánh nhau với người nhà của bà Hà nên bà N, bà Hà không cho thuê nữa. Trước đây, bà có ý định cho bà Ng thuê lại đất này nhưng sau đó bà không cho thuê lại. Bà Ng chỉ là người phụ bán với giá thuê mỗi tháng 6.000.000đ.

Nay bà N yêu cầu chấm dứt hợp đồng và buộc trả tiền thuê đất, tiền điện bà đồng ý trả tiền nhưng không đồng ý chấm dứt hợp đồng và việc tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên thửa đất số 133, 144, 154, 159 tờ bản đồ số 13, tọa lạc xã LTh, huyện X, tỉnh Long An do không có vi phạm. Nếu bà N chấm dứt hợp đồng thì phải trả tiền bà đã mua công trình kiến trúc của ông Lập.

** Bà Đinh Thị Phương H trình bày trong suốt quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:*

Bà là mẹ của bà N. Bà chỉ là người đứng ra ký hợp đồng cho thuê đất và nhận tiền thuê mặt bằng, điện nước thay do bà N bận đi làm. Thửa đất số 133, 144, 154, 159 tờ bản đồ số 13, tọa lạc xã LTh, huyện X, tỉnh Long An là do bà N đứng tên. Phần đất cho thuê nền mặt bằng có sẵn, ông L chỉ tráng xi măng và xây quán để buôn bán. Bà thống nhất toàn bộ ý kiến và yêu cầu của bà N.

** Bà Nguyễn Thị Kim Ng trình bày trong suốt quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:*

Trước đây, bà có dự định thuê lại thửa đất số 133, 144, 154, 159 tờ bản đồ số 13, tọa lạc xã LTh, huyện X, tỉnh Long An của bà O để buôn bán nhưng chồng bà không cho. Sau đó, bà O có thuê vợ chồng bà phụ bán, mỗi tháng giá 6.000.000đ. Việc bà O trước đây cho rằng đã cho bà thuê lại đất với giá 55.000.000đ là không đúng. Bà khẳng định chỉ là người phụ bán cho bà O. Con của bà có mâu thuẫn với phía gia đình bà N chứ không phải bà. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N bà không có ý kiến, yêu cầu và không có liên quan gì. Do bận công việc nên bà xin vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X phát biểu:*

Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng. Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; quyền và nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thanh Tuyết N là có cơ sở chấp nhận.

Tòa án tiến hành thụ lý vụ án, hòa giải nhưng không thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”. Căn cứ nơi cư trú của bị đơn nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Long An được qui định tại khoản 3 điều 26, điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà O bồi thường hợp đồng với số tiền 23.100.000đ. Xét thấy, việc rút 1 phần yêu cầu khởi kiện của bà N là tự nguyện, không bị ai đe dọa ép buộc, không trái đạo đức xã hội, phù hợp quy định pháp luật, nên Tòa án đình chỉ đối với yêu cầu này. Bà N được quyền khởi kiện lại theo quy định pháp luật.

Về sự vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm của đương sự: Bà Ng, bà H có đơn xin giải quyết vắng mặt, nên Tòa án xét xử vụ án vắng mặt những đương sự này theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự xác định không cung cấp thêm bất cứ tài liệu, chứng cứ nào mới.

[2] Về nội dung vụ án:

- Các đương sự thống nhất: Ngày 01/01/2018, bà N có cho bà O thuê một phần thửa đất số 133, 144, 154, 159 tờ bản đồ số 13, tọa lạc xã LTh, huyện X, tỉnh Long An. Bà H được bà N ủy quyền ký hợp đồng cho thuê đất với bà O, thời hạn thuê là 2 năm (từ ngày 01/01/2018 - 31/12/2019) giá thuê 1.925.000đ/tháng. Bà O đã đặt cọc được 5.250.000đ. Phương thức thanh toán 3 tháng thu tiền thuê đất, tiền điện một lần vào ngày đầu tiên của quý. Khi cho bà O thuê, đất đã có hiện trạng như hiện nay do ông L là người thuê trước đây bán lại cho bà O. Ông L tráng nền và xây dựng quán.

Bà O đã trả tiền thuê quý 1 từ ngày 01/01/2018 - 31/3/2018 với số tiền 5.775.000đ, đóng tiền điện đến tháng 4/2018. Đến nay, bà O không thanh toán cho bà N thêm bất kỳ khoản tiền nào.

- Các đương sự không thống nhất:

Bà N yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất lý do bà O vi phạm các thỏa thuận trong hợp đồng là không đóng tiền thuê đất từ ngày 01/4/2018 cho đến ngày 31/3/2019 với số tiền 23.100.000đ, tiền điện là $(3.000đ \times 2323kw) = 6.969.000đ$ (chỉ số điện kể tháng 5/2018 là 1.879kw - ngày 22/3/2019 là 4.202kw) và cho bà Ng thuê lại mà không có sự đồng ý của bà N. Gia đình bà Ng gây rối làm ảnh hưởng đến mọi người xung quanh. Bà N chỉ yêu cầu bà O tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng (phần quán bán thức ăn, nước giải khát) trên thửa đất số 133, 144, 154, 159, tờ bản đồ số 13, xã LTh, huyện X, tỉnh Long An trả mặt bằng lại cho bà.

Bà O cho rằng bà N trình bày không đúng. Bà có đem tiền đóng cho bà H nhưng bà H không chịu nhận. Do con của bà Ng (là người bà thuê phụ bán) có đánh nhau với người nhà của bà N nên không cho thuê nữa và không chịu nhận tiền điện, tiền thuê mặt bằng. Trước đây, bà có ý định cho bà Ng thuê lại đất nhưng thấy không được, nên đã thuê vợ chồng bà Ng phụ bán với giá thuê mỗi tháng 6.000.000đ. Nay bà N yêu cầu chấm dứt hợp đồng và buộc bà tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất bà không đồng ý.

Xét thấy, bà O cho rằng không cho bà Ng thuê lại đất nhưng tại biên bản hòa giải lần đầu tiên của Ủy ban nhân dân xã LTh ngày 14/6/2018, Biên bản hòa giải ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện X, bà O xác định do buôn bán không có lợi nhuận nên đã cho bà Ng thuê lại đất và không thông báo cho bà N biết. Khi Tòa án tiến hành xác minh ngày 01/3/2019 tại Ủy ban nhân dân xã LTh đã được chính quyền địa phương xác định bà O đã cho bà Ng thuê lại đất. Khi cơ quan có thẩm quyền đi kiểm tra vệ sinh an toàn thực phẩm đã nhắc nhở người bán trực tiếp thời điểm tết năm 2019 là bà Ng. Bà O không có buôn bán tại thửa đất của bà N và có cơ sở buôn bán nơi khác gần đất bà N. Khi Tòa án thẩm định tại chỗ thì người đang trực tiếp buôn bán là bà Ng. Do đó, việc bà N, bà Ng cho rằng bà Ng chỉ là người phụ bán cho bà O là không có căn cứ. Bà O đã vi phạm khoản 1 điều 4 của hợp đồng thuê đất.

Về việc đóng tiền thuê đất, tiền điện: Bà O cho rằng bà có đóng tiền

nhưng bà H không nhận. Xét thấy việc bà O cho rằng có đóng tiền đầy đủ nhưng không có tài liệu chứng minh. Hơn nữa, bà O xác định do có tranh chấp nên bà Hà không nhận tiền. Bà không đóng tiền thuê đất từ tháng 4/2018 cho đến nay. Bà O đã vi phạm khoản 1 điều 4 của hợp đồng. Do đó, buộc bà O phải trả tiền thuê đất là 23.100.000đ, tiền điện là 6.969.000đ như bà N yêu cầu.

Về phần tiền cọc 5.250.000đ: Bà N không đồng ý trả lại cho bà O do bà O vi phạm hợp đồng. Căn cứ khoản 2 điều 3 của hợp đồng thuê đất ngày 01/01/2018. Bà O đã vi phạm hợp đồng và cũng không có ý kiến gì nên phần tiền cọc bà N không phải trả cho bà O.

Về yêu cầu tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc có trên thửa đất số 133, 144, 154, 159, tờ bản đồ số 13, xã LTh, huyện X, tỉnh Long An:

Tại biên bản thẩm định ngày 01/3/2019 thì công trình kiến trúc có trên đất gồm: Một căn nhà tạm kết cấu mái lợp tole lạnh và một phần lợp lá, vách bô và B40, cột sắt và cây, nền tráng xi măng. Bà N thừa nhận khi bà O thuê đã có nền xi măng và phần quán như trên do ông Lập xây dựng. Khi kết thúc hợp đồng, bà N yêu cầu bà O tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất mà bà không phải bồi thường hỗ trợ di dời.

Bà O thì cho rằng nếu chấm dứt hợp đồng thì bà N phải bồi thường giá trị công trình xây dựng trên đất. Tòa án đã thông báo cho bà O nếu có yêu cầu phản tố thì phải làm đơn khởi kiện trong thời hạn 7 ngày kể từ ngày 01/3/2019 nhưng bà O không thực hiện và không có ý kiến phản hồi nên Tòa án không xem xét giải quyết.

Phần nền xi măng bà N không yêu cầu bà O dỡ bỏ, di dời mà chỉ yêu cầu bà O tháo dỡ phần công trình xây dựng trên đất là quán bán thức ăn, nước giải khát để trả lại mặt bằng và bà không phải bồi thường, hỗ trợ di dời công trình kiến trúc (phần quán) có trên đất. Xét thấy, tại khoản 2 điều 4 của hợp đồng thuê đất ngày 01/01/2018 đã ghi “Bên B muốn xây dựng trên diện tích đất thuê để phục vụ nhu cầu kinh doanh thì phải có sự đồng ý của bên A và sau khi kết thúc hợp đồng bên A không hoàn trả bất cứ chi phí xây dựng nào. Nếu bên B có xây dựng với sự đồng ý của bên A để phục vụ việc kinh doanh buôn bán của bên B. Sau khi kết thúc hợp đồng nếu bên A không sử dụng phần xây dựng thêm của bên B thì bên A có quyền yêu cầu bên B tháo dỡ”. Do đó, yêu cầu này của bà N là có căn cứ chấp nhận.

Bà Ng đang là người quản lý, sử dụng nên cần buộc bà O, bà Ng phải tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc có trên thửa đất mà bà N cho thuê.

Từ các căn cứ trên, yêu cầu khởi kiện của bà N được chấp nhận toàn bộ như lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X. Buộc bà O trả tiền thuê đất cho bà N số tiền 23.100.000đ, tiền điện là 6.969.000đ và buộc bà O, bà Ng tháo dỡ, đập bỏ, di dời toàn bộ công trình kiến trúc (phần quán) có trên thửa đất số 133, 144, 154, 159, tờ bản đồ số 13, xã LTh, huyện X, tỉnh Long An.

[3] Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147, 158 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Nghị quyết

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, bà O phải chịu 300.000đ án phí cho yêu cầu chấm dứt hợp đồng và 1.503.450đ án phí trên số tiền phải trả cho bà N.

Về lệ phí thẩm định tại chỗ là 1.000.000đ. Bà N đã tạm ứng nên buộc bà O phải hoàn trả cho N.

Đến nay, bà O và bà Ng không tranh chấp gì liên quan đến việc thuê đất của bà N. Trường hợp bà Ng và bà O có tranh chấp liên quan đến việc thuê mặt bằng tại thửa 133, 144, 154, 159, tờ bản đồ số 13, xã LTh, huyện X, tỉnh Long An thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26 và các Điều 35, 39, 48, 147, 158, 217, 218, 219, 227, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Áp dụng Điều 385, 422, 428 Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai.

1/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thanh Tuyết N về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị Kim O bồi thường hợp đồng thuê mặt bằng đất ngày 01/01/2018 với số tiền 23.100.000đ.

Bà Bùi Thanh Tuyết N được quyền khởi kiện lại theo quy định pháp luật.

2/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thanh Tuyết N đối với bà Huỳnh Thị Kim O về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng đất”.

Chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng đất ngày 01/01/2018 giữa bà Bùi Thanh Tuyết N (do bà Đinh Thị Phương H ký thay) với bà Huỳnh Thị Kim O.

Buộc bà Huỳnh Thị Kim O, bà Nguyễn Thị Kim Ng tháo dỡ, đập bỏ, di dời toàn bộ công trình kiến trúc (Phần quán sử dụng bán thức ăn, nước giải khát) có trên một phần thửa đất số 133, 144, 154, 159, tờ bản đồ số 13, xã LTh, huyện X, tỉnh Long An để giao trả đất lại cho bà Bùi Thanh Tuyết N.

Buộc bà Huỳnh Thị Kim O phải trả cho bà Bùi Thanh Tuyết N tiền thuê quyền sử dụng đất số tiền 23.100.000đ (tính từ ngày 01/4/2018 đến ngày 31/3/2019), tiền điện là 6.969.000đ (tính từ tháng 5/2018 đến ngày 22/3/2019 - chỉ số điện kể ngày 22/3/2019 là 4.202kw).

Kể từ ngày bà N có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, bà Huỳnh Thị Kim O phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3/ Về lệ phí thẩm định tại chỗ, án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí:

Buộc bà Huỳnh Thị Kim O phải chịu 1.803.450đ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Bùi Thanh Tuyết N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà Bùi Thanh Tuyết N 1.650.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003661 ngày 26/7/2018 và biên lai thu số 0003879, ngày 24/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Long An.

- Về lệ phí thẩm định tại chỗ là 1.000.000đ bà Huỳnh Thị Kim O phải hoàn trả cho bà Bùi Thanh Tuyết N.

Kể từ ngày bà N có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, bà Huỳnh Thị Kim O phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4/ Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

5/ Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án được quyền tự nguyện thi hành án, thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật Thi hành dân sự án.

***Nơi nhận:**

- Tòa án tỉnh Long An;
- THA, VKS huyện X;
- Các đương sự;
- Lưu AV, HS

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

Đã ký

Lê Thị Mỹ Phượng