

Bản án số: **43/2018/DS-ST**  
Ngày 30-10-2018  
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 HUYỆN U MINH, TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Dương Minh Út.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Châu Hoàng Huy.

Ông Đoàn Quốc Thông.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Hoàng Anh là Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Trong ngày 29 và 30 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 124/2018/TLST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 258/2018/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ban quản lý chợ K, huyện M, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Anh Võ Trường S, sinh năm 1973; chức vụ: Trưởng Ban quản lý chợ K (có mặt).

Nơi cư trú: Khóm X, thị trấn M, huyện M, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Anh Quách Văn T (Minh T), sinh năm 1978 (có mặt).

Chị Huỳnh Hồng L, sinh năm 1979 (có mặt).

Cùng nơi cư trú: Ấp 3, xã K, huyện M, tỉnh Cà Mau.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 16-8-2018 cũng như tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là anh Võ Trường S trình bày:*

Ban quản lý chợ K, huyện M, tỉnh Cà Mau (Viết tắt là BQL chợ) và anh Quách Văn T ký kết hợp đồng số 14/HĐ-BQLCKH ngày 02-4-2010 (gọi tắt là hợp đồng số 14), về việc thuê mặt bằng khu vực chợ K để anh T làm điểm kinh doanh. Nội dung thỏa thuận như sau: Anh T nhận thuê diện tích ngang 5m x dài

15m = 75m<sup>2</sup>; giá thuê 14.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng; thời hạn tính từ ngày 01-4-2010 đến ngày 31-12-2010.

Đến ngày 19-5-2016, BQL chợ và chị Huỳnh Hồng L ký kết hợp đồng số 71/HĐ-BQLCKH ngày 19-5-2016 (gọi tắt là hợp đồng số 71), về việc thuê mặt bằng khu vực chợ K để làm điểm kinh doanh (Vị trí khác với hợp đồng thuê số 14/HĐ-BQLCKH). Cụ thể hai bên thỏa thuận như sau: Chị L nhận thuê diện tích ngang 5,2m x dài 15m = 78m<sup>2</sup>; giá thuê 5.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng; thời hạn tính từ ngày 01-6-2016 đến ngày 31-12-2016.

Sau khi hợp đồng số 14 và 71 hết thời hạn, hai bên không ký kết hợp đồng khác mà vẫn tiếp tục thực hiện và thỏa thuận điều chỉnh giá thuê bằng 5.000/m<sup>2</sup>/tháng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng anh T và chị L chỉ trả tiền thuê một lần bằng 2.000.000 đồng. Nay nguyên đơn yêu cầu anh T và chị L cùng có nghĩa vụ trả tiền thuê kể từ ngày ký kết hợp đồng số 14 và 71 đến ngày 01-7-2018 với tổng số tiền thuê của hai hợp đồng là 60.535.000 đồng.

Tại phiên tòa, anh S chỉ yêu cầu anh T và chị L cùng có nghĩa vụ trả tiền thuê đến hết ngày 31-12-2017 với giá thuê 5.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng, tổng số tiền bằng 39.115.000 đồng; không yêu cầu Tòa án xem xét chấm dứt hợp đồng do phía bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ.

*Tại phiên tòa, bị đơn là anh Quách Văn T và chị Huỳnh Hồng L thống nhất trình bày:* Anh T và chị L thống nhất thời điểm ký kết hợp đồng số 14 và 71, nội dung thỏa thuận tại các hợp đồng và đồng ý trả tiền thuê đến hết ngày 31-12-2017 với tổng số tiền bằng 39.115.000 đồng nhưng yêu cầu trả mỗi tháng 1.000.000 đồng đến khi dứt điểm tiền thuê của hai hợp đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ pháp luật: Giao dịch dân sự giữa BQL chợ với anh Quách Văn T và chị Huỳnh Hồng L được xác định tại thời điểm thực hiện là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 500 của Bộ luật dân sự. Quá trình các bên thực hiện giao dịch bắt đầu từ ngày 02-4-2010 liên tục đến ngày 30-3-2018 các bên lập văn bản đối chiếu và thu hồi tiền thuê mặt bằng nhưng anh T và chị L chỉ trả một phần tiền thuê bằng 2.000.000 đồng. Vì vậy, thời điểm anh T và chị L vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê được tính từ ngày 30-3-2018 đến ngày nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết là chưa quá 03 năm nên theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự thì thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

[2] Xét tính pháp lý của hợp đồng: BQL chợ được thành lập theo quyết định của UBND huyện M, tỉnh Cà Mau, là đơn vị sự nghiệp có thu, có tư cách pháp nhân, có con dấu và tài khoản riêng. Do đó, Trưởng BQL chợ là người đại diện bên cho thuê ký kết hợp đồng với anh T và chị L là phù hợp với quy định; các bên thực hiện việc ký kết hợp đồng là trên tinh thần tự nguyện nên hợp đồng số 14, 71 là hợp pháp và phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên kể từ thời điểm ký kết.

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận tiền thuê tính trên cơ sở của hai hợp đồng tính đến ngày 31-12-2017 với giá thuê 5.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng, tổng số tiền 39.115.000 đồng; không yêu cầu Tòa án xem xét chấm dứt hợp đồng do phía bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ. Xét thấy, sự thỏa thuận của các bên đương sự là trên tinh thần tự nguyện, không trái với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Anh T và chị L cho rằng quá trình thực hiện hợp đồng đã thanh toán tiền thuê: Lần thứ nhất 1.050.000 đồng (không nhớ ngày tháng năm), lần này phía BQL chợ không giao biên lai thu tiền; lần thứ hai 2.000.000 đồng. Xét thấy, anh T và chị L không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh đã thanh toán số tiền thuê 1.050.000 đồng và phía BQL chợ không thừa nhận khoản tiền thanh toán này mà chỉ thừa nhận khoản thanh toán 2.000.000 đồng (có biên lai thu). Do đó, Tòa án chỉ chấp nhận phía bị đơn đã thanh toán 2.000.000 đồng tiền thuê và đối trừ vào số tiền 39.115.000 đồng. Anh T và chị L cùng có nghĩa vụ trả tiền thuê 37.115.000 đồng (Ba mươi bảy triệu một trăm mười lăm nghìn đồng).

[5] Nguyên đơn và bị đơn có tranh chấp về phương thức thanh toán: Anh T và chị L không đồng ý thanh toán một lần mà yêu cầu trả mỗi tháng 1.000.000 đồng cho đến khi dứt khoản tiền thuê; phía nguyên đơn không đồng ý. Tranh chấp giữa các bên đương sự về phương thức thanh toán là thuộc thẩm quyền của Chi cục Thi hành án dân sự trong giai đoạn thi hành án nên Tòa án không đặt ra xem xét trong vụ án.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí tòa án, anh T và chị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5% tương ứng với số tiền theo yêu cầu của BQL chợ được Tòa án chấp nhận là 37.115.000 đồng. Cụ thể: 37.115.000 đồng x 5% = 1.856.000 đồng (Một triệu tám trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

[7] Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của BQL chợ được Tòa án chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, đã dự nộp được hoàn trả lại khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147 và 184 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 351, 481 và 500 của Bộ luật dân sự.

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

**Tuyên xử:**

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ban quản lý chợ K, huyện M, tỉnh Cà Mau. Buộc anh Quách Văn T và chị Huỳnh Hồng L có nghĩa vụ trả cho Ban quản lý chợ K, huyện M, tỉnh Cà Mau tổng số tiền thuê quyền sử dụng đất là 37.115.000 đồng (Ba mươi bảy triệu một trăm mười lăm nghìn đồng).

Đối với khoản tiền phải thanh toán. Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án đến khi thi hành xong, anh Quách Văn T và chị Huỳnh Hồng L phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Quách Văn T và chị Huỳnh Hồng L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 1.856.000 đồng (Một triệu tám trăm năm mươi sáu nghìn đồng), chưa nộp.

Hoàn trả cho Ban quản lý chợ K, huyện M, tỉnh Cà Mau số tiền tạm ứng án phí đã dự nộp 1.514.000 đồng (Một triệu năm trăm mười bốn nghìn đồng) tại biên lai số 0012188 ngày 05 tháng 9 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

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, 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.

Ban quản lý chợ K, huyện M, anh Quách Văn T và chị Huỳnh Hồng L có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện U Minh;
- Chi cục THADS huyện U Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn thư.

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

*(Đã ký)*

**Dương Minh Út**