

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN Ô MÔN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 01/2020/DS-ST
Ngày: 14-01-2020
V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê
nhà, đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN Ô MÔN – THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Trần Thanh Thế.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Thanh Sơn.
2. Bà Lê Thị Tân An.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Như Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ô Môn.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ.

Trong ngày 03 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 133/2019/TLST-DS ngày 13/9/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 94/2019/QĐXXST-DS ngày 17/12/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Văn phòng T.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Minh T1** – Chức vụ: Phó Chánh Văn phòng T – Phụ trách Văn phòng T.

Địa chỉ: Số Y, đường Q, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Đương Thị Thu H**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số X, đường V, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. (*Văn bản ủy quyền ngày 11/6/2019*) (*Có mặt*)

Bị đơn: Ông **Nguyễn Xuân V**, sinh năm 1973. (*Có mặt*)

Địa chỉ: Khu vực A, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ. Chỗ ở hiện nay: Khu vực B, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Hồ Thu Th**, sinh năm 1973. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Khu vực A, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ. Chỗ ở hiện nay: Khu vực B, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

- Ông **La Quế Q**, sinh năm 1961. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Khu vực K, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

- Ông **Đào N**, sinh năm 1974. *(Có mặt)*

- Bà **Lê Thị Ng**, sinh năm 1975. *(Có đơn xin vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Khu vực A, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

- Ông **Lâm H1**, sinh năm 1976. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Khu vực E, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

- Ông **Nguyễn Văn Th1**, sinh năm 1977. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Khu vực Tr, phường L, quận M, thành phố Cần Thơ.

- Bà **Nguyễn Thanh L**, sinh năm 1958. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Khu vực A, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn – Văn phòng T (có đại diện là bà Dương Thị Thu H) trình bày:**

Ngày 11/5/2014, Văn phòng T (sau đây viết tắt là Văn phòng T) có cho ông Nguyễn Xuân V thuê căn nhà và đất toạ lạc tại số B, đường Đ, quận M, thành phố Cần Thơ để kinh doanh. Hai bên đã thoả thuận ký kết Hợp đồng số 93/HĐ/VPTU ngày 11/6/2014, hàng tháng ông V phải trả tiền thuê nhà, đất là 30.000.000 đồng/tháng, trong 02 năm đầu và những năm sau giá thuê là 33.000.000 đồng/tháng. Hình thức thanh toán tiền thuê được trả hàng tháng và chuyển khoản vào tài khoản của Văn phòng T.

Tuy nhiên, trong quá trình thuê nhà, đất ông V thường xuyên không thanh toán tiền theo hợp đồng đã cam kết, Văn phòng T nhiều lần nhắc nhở và yêu cầu ông trả lại nhà, đất và tiền thuê nhưng đến nay ông V vẫn không thực hiện.

Nay nguyên đơn yêu cầu Toà án buộc ông Nguyễn Xuân V thanh lý Hợp đồng số 93/HĐ/VPTU ngày 11/6/2014 được ký kết giữa Văn phòng T với ông Nguyễn Xuân V. Đồng thời yêu cầu ông Nguyễn Xuân V trả lại căn nhà và đất với diện tích 1.222m² toạ lạc tại số B đường Đ, quận M, thành phố Cần Thơ (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5403010110 do Uỷ ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cấp ngày 21/11/1996) và thanh toán số nợ tiền

thuê nhà, đất cho Văn phòng T tính đến hết tháng 11/2019 với tổng số tiền là 631.000.000 đồng (*Sáu trăm ba mươi một triệu đồng*). Văn phòng T đồng ý khấu trừ số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, yêu cầu ông V thanh toán số tiền còn lại là 531.000.000 đồng (*Năm trăm ba mươi một triệu đồng*).

Văn phòng T không đồng ý cho người mà ông V giới thiệu được thuê lại mặt bằng và cũng không đồng ý cho ông V được thuê lại một chỗ để mua bán. Từ tháng 12/2019, Văn phòng T sẽ tạm thu tiền thuê nhà của các hộ đang kinh doanh trên đất cho đến khi bàn giao mặt bằng trả lại cho Văn phòng T.

Đối với tài sản trên đất do ông V đầu tư (đã được thẩm định tại chỗ vào ngày 18/11/2019), nguyên đơn yêu cầu ông V tự di dời tài sản để giao trả mặt bằng lại cho nguyên đơn. Nguyên đơn không bồi thường và cũng không hỗ trợ di dời cho ông V.

*** Bi đơn ông Nguyễn Xuân V trình bày:**

Nguyên vào năm 2014, ông có hợp đồng thuê nhà, đất tọa lạc tại số B đường Đ, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ do Văn phòng T quản lý.

Sau khi ký kết hợp đồng, ông được bàn giao đất sử dụng, 01 căn nhà ba tầng và một nhà kiếng. Lúc bấy giờ mặt bằng rất trũng thấp so với mặt lộ gần 01 mét. Do ban đầu phải đầu tư số tiền rất lớn, ông có trao đổi với Văn phòng T cho ông hợp đồng 10 năm mới thu hồi được vốn và lãi, đại diện Văn phòng T (bà Bùi Ngọc A) nói là chỉ được ký một lần là 05 năm, sau 05 năm sẽ cho ông tiếp tục ký hợp đồng thêm 05 năm nữa. Sau đó, ông đã bán đi căn nhà đang sinh sống với số tiền là 650.000.000 đồng, ông nghĩ việc ngành viễn thông được nhận số tiền là 78.000.000 đồng, tiền bảo hiểm xã hội 113.000.000 đồng, tổng số tiền ông đã đầu tư hết vào việc san lấp mặt bằng và xây dựng 06 căn nhà nhỏ để cho thuê lại cho đến nay. Ông nhiều lần gửi đơn xin gia hạn hợp đồng thêm 05 năm nữa nhưng chưa nhận được văn bản đồng ý, đến ngày 23/10/2019 thì ông nhận được thông báo của Văn phòng T về việc thu hồi nhà, đất tại địa chỉ nói trên.

Ông đồng ý trả cho Văn phòng T số tiền thuê nhà, đất còn lại là 531.000.000 đồng (sau khi đã trừ số tiền ký quỹ 100.000.000 đồng). Song song đó, nguyên đơn phải cho người mà ông giới thiệu được thuê lại toàn bộ nhà, đất. Trường hợp nguyên đơn đồng ý với yêu cầu này thì ông không yêu cầu gì đối với số tài sản mà ông đã đầu tư trên đất. Nếu nguyên đơn không đồng ý thì ông yêu cầu nguyên đơn trả giá trị tài sản mà ông đầu tư trên đất theo giá đã

được định vào ngày 18/11/2019. Ngoài ra, ông yêu cầu được thuê lại một chỗ mua bán nhỏ (chỗ bán cơm) để gia đình ông có điều kiện sinh sống.

Ông đồng ý việc các hộ kinh doanh gồm ông La Quế Q, ông Đào N, bà Lê Thị Ng, ông Lâm H1, ông Nguyễn Văn Th1 và bà Nguyễn Thanh L sẽ trả tiền thuê mặt bằng cho Văn phòng T kể từ tháng 12/2019 cho đến khi giao lại mặt bằng.

Ông đồng ý cho ông Q và ông H1 được tháo dỡ tài sản gồm 01 cửa sắt kéo và 01 mái che phía trước.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thu Th trình bày:**

Bà là vợ của ông Nguyễn Xuân V. Vụ việc giữa Văn phòng T và ông V thì bà không biết rõ, bà chỉ biết Văn phòng T có cho ông V thuê nhà đất để kinh doanh, ông V là người trực tiếp đứng ra ký kết hợp đồng, thỏa thuận và thanh toán tiền thuê với Văn phòng T.

Nay Văn phòng T yêu cầu ông V trả số tiền thuê nhà, đất còn thiếu là 631.000.000 đồng (*Sáu trăm ba mươi một triệu đồng*). Bà đồng ý liên đới cùng ông V trả cho Văn phòng T số tiền 531.000.000 đồng (sau khi đã trừ tiền ký quỹ 100.000.000 đồng).

Đối với tài sản trên đất do ông V đầu tư (đã được thẩm định tại chỗ vào ngày 18/11/2019) thì bà thống nhất, không ý kiến.

Nay bà không đồng ý trả lại mặt bằng cho Văn phòng T, bà yêu cầu được tiếp tục thuê lại toàn bộ nhà đất để có điều kiện kinh doanh tạo thu nhập trả nợ cho Văn phòng T.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông La Quế Q trình bày:**

Ngày 01/9/2014, ông có hợp đồng với ông Nguyễn Xuân V thuê một căn nhà để in ấn bán văn phòng phẩm, thời hạn thuê là 05 năm, 02 năm đầu với giá thuê là 6.000.000 đồng/tháng, năm thứ ba trở đi thì giá thuê là 6.600.000 đồng/tháng. Ông có đóng tiền thuê đầy đủ, quá trình thuê ông có đầu tư thêm như tô tường, lăn bê, la phong, gắn đèn, lót gạch nền (hoa) và 01 cửa sắt kéo. Ông đã đặt tiền cọc cho ông V là 50.000.000 đồng. Ông đóng tiền thuê từ khi ký hợp đồng đến tháng 01 năm 2019 thì ngưng không đóng mà ông trừ tiền đã đặt cọc qua tiền thuê nhà và ông có đóng thêm cho ông V số tiền là 2.600.000 đồng. Tính đến ngày 17/11/2019 thì ông còn nợ ông V số tiền 10.600.000 đồng và số tiền thuê 13 ngày còn lại của tháng 11 là 2.860.000 đồng. Ông đồng ý trả cho ông V tổng số tiền 13.460.000 đồng vào ngày 06/12/2019.

Nay ông đồng ý trả mặt bằng cho Văn phòng T, ông yêu cầu được tháo dỡ một số tài sản gồm 01 cửa sắt kéo và 01 mái che phía trước.

Ông đồng ý trả tiền thuê mặt bằng cho Văn phòng T kể từ tháng 12/2019 cho đến khi giao lại mặt bằng theo mức giá nêu trên.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào N và bà Lê Thị Ng trình bày:**

Ngày 01/9/2014, ông bà có hợp đồng với ông Nguyễn Xuân V thuê một căn nhà để mua bán bánh mì, thời hạn thuê là 05 năm, thỏa thuận 02 năm đầu với giá thuê là 6.000.000 đồng/tháng, năm thứ ba trở đi thì giá thuê là 6.600.000 đồng/tháng. Ông bà có đóng tiền thuê đầy đủ, quá trình thuê ông bà có đầu tư thêm như lót gạch, tô tường.

Ông bà đã đặt tiền cọc cho ông V là 50.000.000 đồng. Từ tháng 05 đến tháng 11 năm 2019 thì ông bà chưa đóng tiền thuê nhà cho ông V, phần này ông bà và ông V sẽ tự giải quyết.

Nay ông bà đồng ý trả mặt bằng cho Văn phòng T, đối với số tài sản ông bà đã đầu tư vào căn nhà thuê nêu trên thì ông bà không có yêu cầu gì.

Ông bà đồng ý trả tiền thuê mặt bằng cho Văn phòng T kể từ tháng 12/2019 cho đến khi giao lại mặt bằng theo mức giá nêu trên. Đối với số tài sản ông bà đã đầu tư vào căn nhà thì ông bà không có yêu cầu gì. Ngoài ra, nếu Văn phòng T đồng ý cho ông bà hoặc ông V được thuê lại toàn bộ nhà đất này thì ông bà sẽ cùng chịu trách nhiệm với ông V trả cho Văn phòng T số tiền 631.000.000 đồng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm H1 trình bày:**

Ngày 01/9/2014, ông có hợp đồng với ông Nguyễn Xuân V thuê một căn nhà để bán quần áo, thời hạn thuê là 05 năm, 02 năm đầu với giá thuê là 6.000.000 đồng/tháng, năm thứ ba trở đi thì giá thuê là 6.600.000 đồng/tháng. Ông có đóng tiền thuê đầy đủ, quá trình thuê ông có đầu tư thêm như tô tường, lăn bê, la phong, gắn đèn, lót gạch nền (hoa) và 01 cửa sắt kéo. Ông đã đặt tiền cọc cho ông V là 50.000.000 đồng. Tính đến ngày 17/11/2019 ông V còn nợ ông số tiền 3.600.000 đồng, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Nay ông đồng ý trả mặt bằng cho Văn phòng T, ông yêu cầu được tháo dỡ một số tài sản gồm 01 cửa sắt kéo và 01 mái che phía trước.

Ông đồng ý trả tiền thuê mặt bằng cho Văn phòng T kể từ tháng 12/2019 cho đến khi giao lại mặt bằng theo mức giá nêu trên.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th1 trình bày:**

Ngày 30/4/2015, ông có hợp đồng với ông Nguyễn Xuân V thuê một căn nhà để mua bán cơm và một số dịch vụ khác, thời hạn thuê là 04 năm với giá thuê cố định là 10.000.000 đồng/tháng. Ông có đóng tiền thuê đầy đủ, quá trình thuê ông có đầu tư thêm như đổ cát, lót gạch, sơn tường, gắn đèn.

Ông đã đặt tiền cọc cho ông V là 50.000.000 đồng. Ông đóng tiền thuê từ khi ký hợp đồng đến tháng 11 năm 2019. Số tiền đặt cọc đã trừ qua số tiền thuê nhà, hiện ông không còn nợ tiền thuê nhà của ông V.

Nay ông đồng ý trả mặt bằng cho Văn phòng T, đối với số tài sản ông đã đầu tư vào căn nhà thì ông không có yêu cầu gì.

Ông đồng ý trả tiền thuê mặt bằng cho Văn phòng T kể từ tháng 12/2019 cho đến khi giao lại mặt bằng theo mức giá nêu trên. Ông thống nhất thời gian giao trả mặt bằng dự tính là cuối tháng 02/2020.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh L trình bày:**

Ngày 01/4/2017, bà có thuê của ông Nguyễn Xuân V một phần căn nhà để mua bán vải, giá thuê là 4.500.000 đồng/tháng, có làm hợp đồng thuê nhưng không thỏa thuận thời gian thuê bao lâu, chỉ thỏa thuận khi nào ông V trả nhà và mặt bằng cho Văn phòng T thì bà sẽ trả lại căn nhà.

Bà đã đặt tiền cọc cho ông V là 10.000.000 đồng. Bà đóng tiền thuê nhà cho ông V theo quý (06 tháng), đầu mỗi quý bà đóng cho ông V số tiền 27.000.000 đồng. Bà đã trả cho ông V tiền thuê nhà quý này. Tính đến ngày 18/11/2019, bà đã thuê được 02 tháng, còn 04 tháng nữa mới hết quý.

Nay bà đồng ý trả mặt bằng cho Văn phòng T và đồng ý trả tiền thuê mặt bằng cho Văn phòng T kể từ tháng 12/2019 cho đến khi giao lại mặt bằng theo mức giá nêu trên. Đối với hợp đồng thuê nhà giữa bà và ông V thì các bên sẽ tự thỏa thuận, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa,

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – bà Dương Thị Thu H trình bày: Nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Xuân V và bà Hồ Thu Th liên đới chịu trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 531.000.000 đồng (sau khi đã trừ số tiền ký quỹ là 100.000.000 đồng), không yêu cầu tính lãi. Yêu cầu thanh lý hợp đồng thuê nhà, đất số 93 ngày 11/6/2014; yêu cầu ông V, bà Th và những người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan di dời tài sản để giao trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 1.222m² và 03 căn nhà do nguyên đơn đầu tư trên đất, nguyên đơn không đồng ý bồi thường giá trị tài sản và cũng không hỗ trợ di dời. Đối với 02 căn nhà cây, lá+tôn trên đất là tài sản của nguyên đơn bàn giao cho ông V sử dụng, do hư hỏng nên ông V đã tháo dỡ, hiện không còn tài sản này trên đất, nguyên đơn không có yêu cầu gì đối với tài sản này. Việc bàn giao nhà, đất được thực hiện vào cuối tháng 02 năm 2020.

- **Bị đơn ông Nguyễn Xuân V trình bày:** Ông có thay đổi ý kiến và yêu cầu như sau: Ông đồng ý khấu trừ số tiền ký quỹ 100.000.000 đồng và đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền còn lại là 531.000.000 đồng; Yêu cầu nguyên đơn cho ông được tiếp tục thuê nhà, đất thêm 05 năm để ông thu hồi vốn. Nếu nguyên đơn không đồng ý gia hạn hợp đồng thì ông yêu cầu nguyên đơn xem xét hỗ trợ bồi thường giá trị tài sản ông đã đầu tư trên đất là 583.134.000 đồng và cho ông được thuê lại 01 phần nhà, đất để mua bán. Ông không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thu Th trình bày:** Bà tự nguyện liên đới chịu trách nhiệm cùng với ông V trả cho nguyên đơn số tiền 531.000.000 đồng. Ngoài ra, bà thống nhất ý kiến với yêu cầu của ông V.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:** Ông La Quế Q, ông Đào N, ông Lâm H1, ông Nguyễn Văn Th1 và bà Nguyễn Thanh L đồng ý giao lại nhà đã thuê cho ông V để giao trả cho Văn phòng T vào cuối tháng 02/2020. Các ông, bà đồng ý trả tiền thuê mặt bằng cho Văn phòng T kể từ tháng 12/2019 cho đến khi giao lại mặt bằng theo mức giá đã thỏa thuận với ông V. Ngoài ra, các ông bà không có yêu cầu gì trong vụ án này. Riêng ông La Quế Q và ông Lâm H1 yêu cầu được tháo dỡ 01 cửa sắt kéo và 01 mái che phía trước vì đây là tài sản do các ông đã đầu tư.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án, xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, đất”, xác định tư cách đương sự và tiến hành thu thập chứng cứ đúng quy định.

+ Về nội dung: Qua xem xét các tài liệu chứng cứ và diễn biến tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 489 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 481 và 688 Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Cụ thể: Buộc ông V và bà Th liên đới chịu trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 531.000.000 đồng; Buộc bị đơn thanh lý hợp đồng số 93 ngày 11/6/2014, bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn đơn toàn bộ nhà, đất đã thuê.

Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc ông Q, ông H1, ông N, bà Ng, ông Th1 và bà L sẽ trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn từ tháng 12/2019 cho đến khi bàn giao nhà, đất.

Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc ông Q, ông H1 được tháo dỡ 01 cửa sắt kéo và 01 mái che phía trước.

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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn Văn phòng T và bị đơn ông Nguyễn Xuân V có xác lập hợp đồng thuê nhà, đất. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện, do đó, quan hệ pháp luật được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, đất*”. Đây là tranh chấp dân sự giữa tổ chức với cá nhân, được pháp luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 và Điểm a Khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục phản tố: Tại Biên bản làm việc ngày 05/12/2019, Tòa án đã có quy định thời gian cho ông V nộp đơn yêu cầu phản tố trong hạn 07 ngày (kể từ ngày 05/12/2019). Tuy nhiên, hết thời hạn trên ông V đã không nộp đơn theo quy định. Đồng thời, tại phiên tòa, ông V xác định không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[3] Về nội dung vụ án:

Văn phòng T là chủ sở hữu nhà ở và chủ sử dụng diện tích đất 1.815m² thuộc thửa 502, tờ bản đồ số 01, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5403010110 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 21/11/1996 cho Ban T (nay là Văn phòng T) đứng tên. Đất tọa lạc tại số B đường Đ, thị trấn M, tỉnh Cần Thơ (nay thuộc khu vực B, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ). Văn phòng T đã giao cho Ngân hàng S diện tích đất 593m², còn lại diện tích đất 1.222m².

Ngày 11/6/2014, Văn phòng T và ông Nguyễn Xuân V ký kết Hợp đồng số 93-HĐ/VPTU về việc cho thuê nhà, đất địa chỉ B đường Đ, quận M. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng, Văn phòng T đồng ý cho ông V thuê 05 căn nhà và diện tích đất 1.222m², mục đích kinh doanh ẩm thực, giải trí và một số dịch vụ khác theo quy định pháp luật, thời hạn thuê đất là 05 năm, từ ngày 11/6/2014 đến ngày 11/6/2019 (bao gồm 02 tháng thi công sửa chữa). Giá thuê 02 năm đầu là 30.000.000 đồng/tháng, từ năm thứ 03 cộng thêm trượt giá 10%, tức 33.000.000 đồng/tháng. Trong 02 tháng đầu (kể từ ngày bàn giao mặt bằng), Văn phòng T không thu tiền thuê. Ông V có nghĩa vụ trả tiền thuê vào ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng bằng cách chuyển khoản, nếu nộp trễ hạn sẽ tính lãi 1,5 lần căn cứ lãi suất cho vay do ngân hàng Nhà nước quy định. Ông V nộp tiền ký quỹ số tiền 100.000.000 đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng, Văn phòng T đã bàn giao nhà, đất cho ông V sử dụng. Trong quá trình sử dụng nhà, đất nêu trên, ông V đã đầu tư thêm một số công trình trên đất để kinh doanh và cho một số người thuê lại gồm ông La Quế Q, ông Đào N, bà Lê Thị Ng, ông Lâm H1, ông Nguyễn Văn Th1 và bà Nguyễn Thanh L.

Do ông V thường xuyên không thanh toán tiền thuê đúng thỏa thuận nên Văn phòng T đã nhiều lần gửi thông báo nhắc nhở ông V thanh toán tiền thuê nhà, đất và đề nghị thanh lý hợp đồng nhưng ông V vẫn không hợp tác. Do đó, Văn phòng T khởi kiện để yêu cầu thanh lý hợp đồng thuê nhà, đất số 93-HĐ/VPTU; yêu cầu ông V di dời tài sản ông V đã đầu tư trên đất để giao trả lại nhà, đất cho Văn phòng T và trả số tiền thuê còn nợ là 631.000.000 đồng, sau khi trừ số tiền ký quỹ 100.000.000 thì ông V còn phải thanh toán số tiền 531.000.000 đồng.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Đối với yêu cầu về việc buộc bị đơn trả số tiền 631.000.000 đồng:

Nguyên đơn cho rằng, tính đến tháng 11/2019 thì bị đơn còn nợ tiền thuê nhà, đất số tiền 631.000.000 đồng, nguyên đơn đồng ý trừ tiền ký quỹ là 100.000.000 đồng và yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn lại là 531.000.000 đồng. Bị đơn thừa nhận có nợ và đồng ý cùng vợ là bà Hồ Thu Th liên đới chịu trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 531.000.000 đồng. Đây được xem là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 531.000.000 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

Mặc dù Hợp đồng số 93 có thỏa thuận về việc tính lãi trong trường hợp bị đơn chậm trả tiền thuê, tuy nhiên do hiện nay hoàn cảnh bị đơn khó khăn nên nguyên đơn không yêu cầu tính lãi mà chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê nhà, đất còn nợ. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Ngoài ra, nguyên đơn, bị đơn cùng với ông Q, ông N, bà Ng, ông H1, ông Th1 và bà L đã thống nhất thỏa thuận với nhau về việc ông Q, ông N, bà Ng, ông H1, ông Th1 và bà L sẽ trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn từ tháng 12/2019 cho đến khi nguyên đơn nhận lại nhà, đất. Do các đương sự không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết đối với tiền thuê nhà, đất từ tháng 12/2019.

[4.2] Đối với yêu cầu về việc thanh lý hợp đồng số 93:

Theo thỏa thuận thì Hợp đồng số 93 có thời hạn là 05 năm, từ ngày 11/6/2014 đến ngày 11/6/2019. Do hợp đồng đã hết hạn nên nguyên đơn yêu cầu thanh lý hợp đồng, bị đơn thì cho rằng thời hạn của hợp đồng là 10 năm nên yêu cầu nguyên đơn cho bị đơn được tiếp tục thuê nhà, đất thêm 05 năm, nguyên đơn không đồng ý. Ngoài chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là hợp đồng số 93 có thể hiện thời hạn của hợp đồng là 05 năm thì bị đơn không đưa ra được chứng cứ gì khác để chứng minh cho lời trình bày của mình. Căn cứ Điều 158, 194 Bộ luật dân sự năm 2015 thì chủ sở hữu tài sản có quyền định đoạt đối với tài sản của mình. Do đó, việc nguyên đơn không đồng ý cho bị đơn được tiếp tục thuê nhà, đất và yêu cầu thanh lý hợp đồng là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Khoản 1 Điều 491 Bộ luật dân sự năm 2005. Từ đó cũng cho thấy, yêu cầu của bị đơn và bà Th về việc được tiếp tục thuê nhà, đất là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Sau khi ký hợp đồng, nguyên đơn đã bàn giao cho bị đơn sử dụng diện tích đất 1.222m² và 05 căn nhà trên đất gồm: 01 căn nhà 03 tầng (01 tầng trệt + 02 tầng lầu), 01 dãy nhà 02 tầng, 01 nhà chính và 02 căn nhà cây+lá+tôn. Theo kết quả thẩm định tài sản ngày 18/11/2019 thì tài sản do nguyên đơn đầu tư hiện nay chỉ còn 03 căn nhà gồm: 01 căn nhà chính 1 (bị đơn sử dụng), 01 căn nhà chính 2 (bị đơn sử dụng) và 01 căn nhà 03 tầng (01 tầng trệt + 02 tầng lầu do ông Th1 đang sử dụng). Đối với 02 căn nhà cây+lá+tôn bị hư hỏng nên ông V đã tháo dỡ nên không còn tài sản này trên đất, nguyên đơn không có yêu cầu gì đối với tài sản này. Ngoài ra, bị đơn có đầu tư xây dựng trên đất 05 căn nhà để cho một số người thuê lại gồm: Ông La Quế Q, vợ chồng ông Đào N, bà Lê Thị Ng, ông Lâm H1, ông Nguyễn Văn Th1 và bà Nguyễn Thanh L.

Như vậy, hiện nay bị đơn và ông Q, ông N, bà Ng, ông H1, ông Th1, bà L đang trực tiếp sử dụng tài sản mà bị đơn đã thuê của nguyên đơn. Do đó, khi thanh lý hợp đồng thì cần buộc bị đơn cùng các đương sự nêu trên trả lại nhà, đất cho nguyên đơn là phù hợp. Tuy nhiên, ông Q, ông N, bà Ng, ông H1, ông Th1 và bà L đồng ý trả lại nhà đã thuê vào cuối tháng 02/2020 để giao trả lại cho nguyên đơn. Nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất ý kiến với sự thỏa thuận này nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với hợp đồng thuê nhà giữa bị đơn với ông Q, ông H1, ông N, bà Ng, ông Th1 và bà L thì các đương sự thống nhất tự giải quyết và không có yêu cầu gì khác nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết

[5] Về việc hỗ trợ, bồi thường đối với tài sản bị đơn đã đầu tư trên đất.

Tại phiên tòa, bị đơn cho rằng, ngày 28/8/2018, nguyên đơn có đã ban hành thông báo số 510 về việc thanh lý hợp đồng trong khi thời hạn của hợp đồng đến ngày 11/6/2019 mới hết hạn. Như vậy, nguyên đơn đã yêu cầu thanh lý hợp đồng trước hạn, do đó, nguyên đơn phải chịu trách nhiệm bồi thường chi phí mà bị đơn đã đầu tư trên đất theo thỏa thuận tại Khoản 3 Mục A Điều 3 của Hợp đồng số 93.

Hội đồng xét xử xét thấy, Khoản 3 Mục A Điều 3 của Hợp đồng số 93 có nội dung: *“Trong trường hợp muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn phải thông báo cho bên B biết trước 03 tháng. Đồng thời bên A phải thanh toán các khoản sửa chữa, san lấp mặt bằng cho bên B...”*. Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng số 93 đã hết hạn vào ngày 11/6/2019 nhưng cho đến nay nguyên đơn vẫn chưa được nhận lại nhà đất đã cho thuê, tức hợp đồng số 93 vẫn chưa được thanh lý.

Vả lại, theo nguyên đơn thì việc ban hành Thông báo số 510 là do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán được quy định tại Khoản 3 Điều 4 Hợp đồng số 93 nên nguyên đơn được quyền chấm dứt hợp đồng trước hạn mà không phải bồi thường chi phí đầu tư cho bị đơn. Tại phiên tòa, bị đơn cũng đã thừa nhận, tại thời điểm ngày 28/8/2018, bị đơn có nợ nguyên đơn số tiền 191.000.000 đồng theo như nội dung Thông báo số 510 là thật.

Như vậy, bị đơn có vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn đề nghị thanh lý hợp đồng theo Khoản 3 Điều 4 của Hợp đồng là phù hợp. Điều đó cũng cho thấy, việc bị đơn căn cứ vào Điều 3 của Hợp đồng để yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ bồi thường chi phí đầu tư là không có căn cứ. Vả lại, bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với số tiền đã đầu tư trên đất là 583.134.000 đồng, nguyên đơn không tự nguyện hỗ trợ nên không có cơ sở để buộc nguyên đơn trả chi phí này

cho bị đơn.

Riêng ông La Quế Q và ông Lâm H1 có yêu cầu được di dời tài sản gồm 01 cửa sắt kéo và 01 mái che. Đây là các tài sản mà ông Q, ông H1 đầu tư thêm vào căn nhà các ông đã thuê của bị đơn, nay các ông có nhu cầu tháo dỡ, bị đơn đồng ý. Xét đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những phân tích và đánh giá nêu trên cho thấy, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Do nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu chi phí này. Nguyên đơn đã tạm nộp số tiền 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*), đã chi hết. Bị đơn chịu trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*)

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là $(20.000.000 \text{ đồng} + (4\% \times 131.000.000 \text{ đồng})) = 25.240.000 \text{ đồng}$ theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, 35, 147, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 122, 124, 480, 489, 490, 491 và 703 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 167 Luật đất đai;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Văn phòng T đối với bị đơn ông Nguyễn Xuân V.

1.1/ Buộc ông Nguyễn Xuân V và bà Hồ Thu Th liên đới trả cho Văn phòng T số tiền 531.000.000 đồng (*Năm trăm ba mươi một triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả thì phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

1.2/ Buộc ông Nguyễn Xuân V thanh lý Hợp đồng số 93/HĐ/VPTU ngày 11/6/2014. Cụ thể: Ông V có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản do ông V đã đầu tư trên đất để giao trả cho Văn phòng T diện tích đất 1.222m² và tài sản gắn liền trên đất gồm có:

- 01 căn nhà chính 02 tầng (01 tầng trệt + 01 tầng lầu) có diện tích là 137,7m²;
- 01 căn nhà chính 02 tầng (01 tầng trệt + 01 tầng lầu) có diện tích là 80,6m²;
- 01 căn nhà 03 tầng gồm: tầng trệt diện tích là 62,4m² và 41,08m²; tầng lầu 1 diện tích là 100,44m²; tầng lầu 2 diện tích là 74,4m².

Đất thuộc thửa 502, tờ bản đồ số 01, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5403010110 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 21/11/1996 cho Ban T đứng tên. Đất tọa lạc tại số B đường Đ, thị trấn M, tỉnh Cần Thơ (nay thuộc khu vực B, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ).

2/ Ghi nhận sự tự nguyện của ông La Quế Q, ông Đào N, bà Lê Thị Ng, ông Lâm H1, ông Nguyễn Văn Th1 và bà Nguyễn Thanh L đồng ý giao trả nhà cho ông Nguyễn Xuân V vào cuối tháng 02 năm 2020 để trả lại nhà, đất cho Văn phòng T. Diện tích nhà cụ thể như sau:

- Ông La Quế Q trả lại 01 căn nhà diện tích 62,79m²;
- Ông Lâm H1 trả lại 01 căn nhà diện tích 62,79m²;
- Ông Đào N và bà Lê Thị Ng trả lại 01 căn nhà diện tích 63,6m²;
- Bà Nguyễn Thanh L trả lại 01 phần nhà có diện tích 31,5m²;
- Ông Nguyễn Văn Th1 trả lại 01 căn nhà 03 tầng gồm: tầng trệt diện tích 62,4m²; tầng lầu 1 diện tích 100,44m²; tầng lầu 2 diện tích 74,4m².

3/ Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Nguyễn Xuân V với ông La Quế Q, ông Lâm H1 về việc ông Q, ông H1 - mỗi người được tháo dỡ 01 cửa sắt kéo và 01 mái che phía trước.

(* *Hiện trạng tài sản được mô tả chi tiết tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/11/2019*)

- *Về chi phí thẩm định và định giá tài sản:* Đã chi hết số tiền 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*). Ông Nguyễn Xuân V phải trả lại cho Văn phòng T số tiền 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*).

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Nguyễn Xuân V, bà Hồ Thu Th phải nộp số tiền 25.240.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu, hai trăm bốn mươi nghìn đồng*).

Văn phòng T được nhận lại số tiền 11.320.000 đồng (*Mười một triệu, ba trăm hai mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 010568 ngày 04/9/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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.

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. Ô Môn;
- Chi cục THADS Q. Ô Môn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(*Đã ký*)

Bùi Trần Thanh Thế

