

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỬ CHI
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 268/2024/DS-ST
Ngày: 27-5-2024.
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 CỬ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Anh Đạt.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Phước Trinh;
- Bà Phạm Thị Ngọc.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Quang Thị Thùy Ly - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên Tòa: Ông Đào Văn Tiền - Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 27 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 155/2020/TLST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 173/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 198/2024/QĐST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Mai Bá P, sinh năm: 1959; (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Bồ Thị P1, sinh năm: 1963;

Cùng địa chỉ: Số C L, Khu phố B, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
(có mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1971; địa chỉ: Số B Tỉnh lộ 15, ấp B, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Bồ Thị P1, sinh năm: 1963; địa chỉ: Số C L, Khu phố B, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Người làm chứng:

1. Ông Hồ Thái D, sinh năm: 1980; địa chỉ: Tổ A, Ấp D, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Văn N; địa chỉ: Số A Đường A, Ấp G, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt)

3. Ông **Lê Văn T**; địa chỉ: **Số G, Tổ C, Ấp E, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh**. (có đơn xin vắng mặt)

4. Ông **Trương Ngọc T1**, sinh năm: 1983; địa chỉ: **Số I Đường D, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh**. (có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 17/02/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/7/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/3/2022, đơn yêu cầu khởi kiện ngày 17/5/2023, đơn yêu cầu khởi kiện ngày 25/7/2023 và đơn yêu cầu khởi kiện ngày 12/4/2024, cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông **Mai Bá P** và bà **Bồ Thị P1** trình bày:

Ông và vợ là bà **Bồ Thị P1** là chủ quyền sử dụng đất thửa số 691 tờ bản đồ số 16 tại **xã T huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh**. Ông có làm hợp đồng thuê đất công chứng số 005236 quyển số 6 tại Phòng công chứng Lý Thị Như Hòa với ông **Nguyễn Văn Đ** thuê thửa đất trên. Thời hạn thuê đến 26/5/2018 là kết thúc hợp đồng nhưng vì tình cảm, ông **Đ** có đề nghị với vợ chồng ông gia hạn thêm 01 năm do chỗ quen biết lâu năm nên không công chứng lại hợp đồng thuê và ông **Đ** đưa trước cho vợ chồng ông tiền thuê cho 01 năm (ngày 26/5/2018 đến ngày 26/5/2019), vợ chồng ông đồng ý và lấy tiền thuê.

Đến ngày 01/6/2019, ông **Đ** có đến nhà vợ chồng ông làm giấy tay hai bên cùng ký gia hạn thêm 06 tháng và ông **Đ** thông báo ông **Đ** có mua một lô đất đang xây xưởng, sẽ trả lại đất và không thuê nữa. Sau đó, 02 bên thỏa thuận gia hạn thêm 06 tháng nữa từ ngày 01/6/2019 đến ngày 01/12/2019 và ông **Đ** đã gửi tiền thuê.

Đến ngày 01/12/2019, khi hết thời hạn thuê nhưng ông **Đ** không di dời đi. Vợ chồng ông có đến nơi đòi tiền thuê khoảng 02-03 lần thì ông **Đ** hẹn đến ngày 22/01/2020 (28 Tết Âm lịch) sẽ qua đưa tiền cho vợ chồng ông bà. Khi trả tiền ông **Đ** chỉ đưa 02 tháng tiền thuê từ 01/12/2019 đến ngày 01/02/2020. Ông yêu cầu ông **Đ** đưa thêm 01 tháng nữa do đầu năm sẽ không dọn kịp, ông **Đ** hứa đảm bảo đến ngày 01/02/2020 sẽ di dời hết tài sản để trả lại mặt bằng cho vợ chồng ông nếu không thì 01 (một) sẽ **đền A** (mười) và không chịu đưa thêm tiền thuê cho vợ chồng ông.

Sau đó, vợ chồng ông có đến làm việc thì ông **Đ** hẹn ngày 08/02/2020 sẽ đưa tiền thuê nhưng ông **Đ** không thực hiện. Ông đợi đến ngày 11/02/2020 ghé thì vợ ông **Đ** nói mới đầu năm qua làm rồi để chừng nào dọn đi thì đi ngày nào tính tiền ngày đó. Ông **Đ** nói nếu không đồng ý như vậy thì cứ đi thưa. Vì tình cảm nên khi làm hợp đồng cho thuê vợ chồng ông không có lấy tiền đặt cọc chỉ lấy tiền thuê đất trước mỗi năm.

Vì tình hình kinh tế khó khăn nên vào tháng 3/2020, ông đến gặp ông **Đ** để lấy tiền thuê tháng 02/2020. Tháng 4/2020, ông đến gặp ông **Đ** lấy tiền thuê của tháng 3/2020. Tháng 5/2020, ông đến gặp ông **Đ** lấy tiền thuê tháng 4/2020 nhưng ông **Đ** nói đi thưa kiện thì chờ kết quả Tòa án giải quyết, không trả tiền gì hết. Đến 24/6/2020, khi ông đi qua thửa đất cho thuê thì phát hiện ông **Đ** đã dọn đi và để lại hiện trường là một bãi rác, đất loang lổ do đồ gỗ thụng xuống, hàng rào gãy đổ. Ông phải hợp đồng thuê ông **Lê Thái D1** đến thu dọn rác, san lấp mặt bằng, xây dựng lại hàng rào với tổng chi phí là 188.000.000 đồng.

Ngày 17/02/2020, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông **Nguyễn Văn Đ** trả lại tiền thuê đất còn thiếu 11.340.000 đồng;

Ngày 08/7/2020, ông khởi kiện yêu cầu bổ sung, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đ trả cho vợ chồng ông tổng cộng số tiền 130.000.000 đồng, trong đó: Tiền thuê đất từ tháng 02/2020 đến tháng 6/2020 là 60.000.000 đồng và chi phí dọn dẹp, san lấp, xây hàng rào là 70.000.000 đồng.

Ngày 21/3/2022, ông khởi kiện bổ sung yêu cầu ông Đ trả lại đất cho ông như hiện trạng ban đầu; trả tiền thuê còn nợ từ ngày 01/4/2020 đến ngày 24/6/2020 là 56.008.000 đồng; hỗ trợ tiền phí san lấp, xây dựng tường rào là 131.600.000 đồng. Tổng cộng ông Đ phải trả là 187.608.000 đồng.

Ngày 17/5/2023, ông có đơn khởi kiện yêu cầu ông Đ phải trả cho vợ chồng ông số tiền 282.108.000 đồng, trong đó: Tiền chi phí đo đạc lại xây dựng hàng rào, san lấp mặt bằng, dọn vệ sinh là 131.600.000 đồng; T2 nợ thuê mặt bằng: 56.008.000 đồng; Tiền bồi thường thiệt hại, chi phí ngôi nhà cấp 4 là 40.000.000 đồng; Tiền lãi tính từ ngày 24/6/2020 đến tháng 5/2023 trên số tiền 187.608.000 đồng x 0.83% x 35 tháng = 54.500.000 đồng;

Ngày 25/7/2023, ông có đơn khởi kiện yêu cầu ông Đ phải trả cho vợ chồng ông số tiền 290.492.500 đồng, trong đó: Tiền chi phí đo đạc lại xây dựng hàng rào, san lấp mặt bằng, dọn vệ sinh là 131.600.000 đồng; T2 nợ thuê mặt bằng: 56.008.000 đồng; Tiền bồi thường thiệt hại, chi phí ngôi nhà cấp 4 là 40.000.000 đồng; Tiền lãi từ ngày 24/6/2020 đến tháng 7/2023 trên số tiền 187.608.000 đồng x 0.83% x 37 tháng = 57.614.500 đồng. Chi phí đi lại tạm tính đến nay (từ ngày 21/7/2023) là 20 lần, mỗi lần 100.000đồng: 20 lần x 100.000đ = 2.000.000 đồng; Chi phí làm giấy ủy quyền: 240.000 đồng; Tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá: 3.000.000 đồng; Chi phí gửi thư qua đường bưu điện: 30.000 đồng.

Ngày 12/4/2024, ông Mai Bá P tiếp tục có đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn P2 trả cho vợ chồng ông tổng số tiền 300.949.000 đồng cụ thể như sau: Tiền chi phí đo đạc lại xây dựng hàng rào, san lấp mặt bằng, dọn vệ sinh là 131.600.000 đồng; T2 nợ thuê mặt bằng: 56.008.000 đồng, tổng cộng là 187.608.000 đồng và mức lãi suất theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 là 0.83%/tháng, tạm tính từ ngày 24/6/2020 đến ngày 24/3/2024 là 187.608.000 đồng x 0.83%/tháng x 40 tháng = 70.071.588 đồng. Tiền bồi thường thiệt hại chi phí ngôi nhà cấp 4 là 40.000.000 đồng. Chi phí làm giấy ủy quyền số 008690 là 240.000 đồng. Tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 3.000.000 đồng. Chi phí gửi thư qua đường bưu điện là 30.000 đồng.

Ngày 12/4/2024, Tòa án nhân dân huyện Củ Chi tiến hành làm việc với bà Bò Thị P1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Bá P đối với Đơn yêu cầu khởi kiện ngày 12/4/2024.

Bà Bò Thị P1 trình bày: Ông Mai Bá P xác định Đơn khởi kiện hôm nay là đơn cuối cùng của nguyên đơn đối với ông Nguyễn Văn Đ. Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Củ Chi giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Đ phải:

- Tiền chi phí đo đạc xây dựng lại hàng rào, san lấp mặt bằng, dọn vệ sinh là 131.600.000 đồng. (Tiền chi phí đo đạc xây dựng lại hàng rào, san lấp mặt bằng, dọn vệ sinh là 188.000.000 đồng; ông P tự nguyện chịu 30%; buộc ông Đ chịu 70%)

- Tổng nợ thuê đất mặt bằng 56.008.000 đồng: (Tiền thuê đất mặt bằng được tính chi tiết như sau: Tiền 100 triệu đồng trả cho tiền thuê 06 tháng đối với diện tích 1.157,1m². Suy ra 100.000.000đ/6 tháng = 555.600đ/ngày. Như vậy, ông Đ còn nợ từ

tháng 01/4/2020 đến ngày 24/6/2020 là 02 tháng 23 ngày (bằng 83 ngày): 83 ngày x 555.600đ/ngày = 46.114.800 đồng. Đối diện thửa 700 và thửa 2053, 467-1, 2051 mỗi tháng tiền thuê ông Đ đưa riêng là 3.600.000 đồng để trưng bày sản phẩm và đồ gỗ phía sau. Suy ra 3.600.000đ/30 ngày = 120.000đ/ngày): 83 ngày x 120.000đ/ngày = 9.960.000 đồng.

Tổng nợ tiền thuê là 56.074.800 đồng nhưng trước đây ông P tính nhầm số tiền thuê mặt bằng nên ông P chấp nhận yêu cầu buộc ông Đ trả số tiền nợ thuê mặt bằng 56.008.000 đồng)

* Buộc ông Đ phải trả 187.608.000 đồng và tiền lãi 70.071.588đ tính từ ngày 24/6/2020 đến ngày 24/3/2024 (tạm tính như sau: 187.608.000đ x 0.83%/tháng x 45 tháng).

- Buộc ông Đ bồi thường thiệt hại ngôi nhà cấp 4: 40.000.000 đồng;
- Chi phí làm Giấy ủy quyền số 008690: 240.000 đồng;
- Tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá (theo phiếu thu 22 ngày 30/3/2022): 3.000.000 đồng;
- Chi phí thư qua đường bưu điện: 30.000 đồng;

Buộc ông Nguyễn Văn Đ phải trả cho vợ chồng ông bà số tiền 300.949.000 đồng. Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ: Đã được Tòa án tổng đạt: Thông báo thụ lý; Thông báo mở phiên họp về việc tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Giấy triệu tập đến tham dự phiên tòa xét xử đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Do đó, Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông Nguyễn Văn Đ theo thủ tục chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bô Thị P1 trình bày: Bà là vợ hợp pháp của ông Mai Bá P và người đại diện theo ủy quyền của ông P thống nhất với lời trình bày của ông P và không bổ sung gì thêm.

Người làm chứng ông Hồ Thái D thể hiện: Vào ngày 24/6/2020, ông có xây hàng rào và dọn dẹp vệ sinh tại 02 thửa đất 591 diện tích 1.157,1m² và thửa đất đối diện tại **Số G Tỉnh lộ 15, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh** và ông có đơn xin vắng mặt.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn N thể hiện: Ông là người không có bất kỳ nghĩa vụ và quyền lợi gì liên quan đến vụ án tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Mai Bá P và ông Nguyễn Văn Đ. Khi làm hợp đồng thuê vào ngày 07/8/2020, ông thấy thửa đất trên có căn nhà cấp 4 đổ nát, tung tóe xà bần, hàng rào thì đã xây sẵn xong rồi. Do đó, hợp đồng thuê đất giữa ông và ông P không liên quan gì đến vụ án này và không ảnh hưởng gì đến Hợp đồng thuê và việc kinh doanh của ông và ông có đơn xin vắng mặt.

Người làm chứng ông Nguyễn Ngọc T3 thể hiện: Ông là người không có bất kỳ nghĩa vụ và quyền lợi gì liên quan đến vụ án tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Mai Bá P và ông Nguyễn Văn Đ. Vì ông thuê quyền sử dụng đất vào ngày 14/9/2020 sau vụ việc này. Do đó, mọi hoạt động kinh doanh và hợp đồng thuê của ông không hề có ảnh hưởng gì cả và ông có đơn xin vắng mặt.

Tại phiên tòa hôm nay:

Bà **Bồ Thị P1** là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Mai Bá P** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo nội dung Đơn khởi kiện cuối cùng vào ngày 12/4/2024 và không bổ sung gì thêm.

Bị đơn ông **Nguyễn Văn Đ** vắng mặt lần thứ hai không rõ lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm.

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Kiến nghị Tòa án khắc phục vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào toàn bộ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa cùng phát biểu tranh luận của các bên đương sự tại phiên tòa.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 703, 707, 708, 709 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 357, 468, 584, 585, 605 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

* Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Mai Bá P** đối với việc yêu cầu bị đơn ông **Nguyễn Văn Đ** thanh toán cho vợ chồng ông **Mai Bá P** và bà **Bồ Thị P1** tổng số tiền 63.338.678đ (sáu mươi ba triệu ba trăm ba mươi tám nghìn sáu trăm bảy mươi tám đồng), trong đó: Số tiền nợ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 46.114.800 đồng và lãi chậm trả 17.223.878 đồng.

* Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với các yêu cầu sau: Tiền chi phí đo đạc lại xây dựng hàng rào, san lấp mặt bằng, dọn vệ sinh là 131.600.000 đồng; tiền nợ thuê mặt bằng trưng bày sản phẩm và đồ gỗ phía sau: 9.960.000 đồng; tiền lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ đối với số tiền 131.600.000 đồng và số tiền 9.960.000 đồng; tiền bồi thường thiệt hại chi phí ngôi nhà cấp 4 là 40.000.000 đồng; chi phí làm giấy ủy quyền số 008690 là 240.000 đồng; chi phí gửi thư qua đường bưu điện là 30.000 đồng.

* Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Do nguyên đơn thuộc trường hợp người cao tuổi trên 60 tuổi theo quy định tại Điều 2 của Luật Người cao tuổi năm 2009 và có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí và án phí nên Hội đồng xét xử miễn tiền án phí sơ thẩm đối với những yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận. Bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự có giá ngạch 3.166.934đ (ba triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn chín trăm ba mươi bốn đồng) đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

* Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, buộc ông **Mai Bá P** phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do yêu cầu của ông **P** không được chấp nhận.

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 tố tụng:

[1.1]. *Về áp dụng pháp luật:* Vụ án được thụ lý sau ngày 01/7/2016 nên áp dụng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu,

nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án để tính án phí. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được xác lập vào năm 2012 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết tranh chấp. Đối với tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng phát sinh từ năm 2020 (ngày 24/6/2020) nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết tranh chấp.

[1.2]. *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Theo nội dung đơn khởi kiện có cơ sở xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản” được quy định tại khoản 3 và khoản 6 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 bị đơn có nơi cư trú và nơi xảy ra thiệt hại tại **xã T, huyện C** nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi.

[1.3]. *Về tổng đạt, xét xử vắng mặt của đương sự:*

Bị đơn ông **Nguyễn Văn Đ** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 có đủ cơ sở tiến hành xét xử vắng mặt ông **Đ**.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả: Tiền chi phí đo đạc lại xây dựng hàng rào, san lấp mặt bằng, dọn vệ sinh là 131.600.000 đồng; **T2** nợ thuê mặt bằng: 56.008.000 đồng, tổng cộng là 187.608.000 đồng và mức lãi suất theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 là 0.83%/tháng, tạm tính từ ngày 24/6/2020 đến ngày 24/3/2024 là 187.608.000 đồng x 0.83%/tháng x 45 tháng = 70.071.588 đồng. Tiền bồi thường thiệt hại chi phí ngôi nhà cấp 4 là 40.000.000 đồng. Chi phí làm giấy ủy quyền số 008690 là 240.000 đồng. Tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 300.000.000 đồng. Chi phí gửi thư qua đường bưu điện là 30.000 đồng. Tổng cộng số tiền 300.949.000đ (ba trăm triệu chín trăm bốn chín nghìn đồng)

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn, người làm chứng cung cấp và Tòa án thu thập được, cùng lời khai, sự thừa nhận của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa, có cơ sở xác định:

Vào ngày 25/6/2012, vợ chồng ông **Mai Bá P** và bà **Bồ Thị P1** với ông **Nguyễn Văn Đ** có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất diện tích 1.157,1m² tại thửa đất 691, tờ bản đồ số 16; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 856197, số vào sổ cấp GCN: CH 02842 ngày 08/5/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông **Mai Bá P** đứng tên. Địa chỉ thửa đất tại **xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh** theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 005236, quyền số 06/2012/TP/VPCC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa. Thời hạn thuê đất là 02 năm kể từ ngày công chứng hợp đồng, mục đích sản xuất kinh doanh. Giá thuê là 1.500.000 đồng/tháng; phương thức và thời hạn thanh toán là tiền mặt, chậm nhất vào ngày 05 mỗi tháng; việc giao nhận tiền do 02 bên tự thực hiện ngoài sự chứng kiến của công chứng viên và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Đến ngày 26/5/2014, 02 bên ký kết Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 005596, quyền số 06/2014/TP/VPCC-SCC/HĐGD sửa đổi “Thời hạn thuê” tại Điều 2 của Hợp đồng thuê trên là 04 năm từ ngày công chứng hợp đồng. Thời hạn thuê đến 26/5/2018 là kết thúc hợp đồng nhưng vợ chồng ông **P** và

bà Phước với ông **D** gia hạn thêm 01 năm từ ngày 26/5/2018 đến ngày 26/5/2019 và đã trả tiền thuê xong.

Sau đó, ngày 01/6/2019, 02 bên làm giấy tay gia hạn thêm 06 tháng từ ngày 01/6/2019 đến ngày 01/12/2019 và ông **D** đã trả xong tiền thuê đất là 100.000.000 đồng. Đến ngày 01/12/2019, khi đã hết thời hạn thuê nhưng ông **D** không di dời đi. Ông **Nguyễn Văn Đ** đã trả tiền thuê cho vợ ông **P** đến tháng 3/2020 thì không tiếp tục trả nên phát sinh tranh chấp. Ngày 24/6/2020, ông **D** dọn tài sản đi khỏi quyền sử dụng đất diện tích 1.157,1m² tại thửa đất số 691, tờ bản đồ số 16 nhưng không thông báo trả lại mặt bằng và trả tiền cho vợ chồng ông **P** và bà Phước.

[2.1]. Xét yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê nhà xưởng còn nợ là 56.008.000 đồng, trong đó: Số tiền thuê mặt bằng là 46.114.800 đồng và tiền thuê để trưng bày sản phẩm và đồ gỗ phía sau là 9.960.000 đồng.

[2.1.1]. Đối với số tiền thuê mặt bằng 46.114.800 đồng được tính chi tiết như sau: Số tiền 100.000.000 đồng trả cho tiền thuê 06 tháng đối với diện tích 1.157,1m². Suy ra $100.000.000\text{đ}/6 \text{ tháng} = 555.600\text{đ}/\text{ngày}$. Như vậy, ông **D** còn nợ tiền thuê từ tháng 01/4/2020 đến ngày 24/6/2020 là 02 tháng 23 ngày (bằng 83 ngày): $83 \text{ ngày} \times 555.600\text{đ}/\text{ngày} = 46.114.800 \text{ đồng}$. Hội đồng xét xử nhận thấy có cơ sở xác định phía ông **Nguyễn Văn Đ** đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông **P** và bà Phước; căn cứ vào các điều 703, 707, 708, 709 của Bộ luật Dân sự năm 2005, cần chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn buộc ông **D** trả 46.114.800 đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật;

[2.1.2]. Đối với số tiền thuê để trưng bày sản phẩm và đồ gỗ phía sau là 9.960.000 đồng trên phần đất đối diện thửa 700 và thửa 2053, 467-1, 2051, được tính chi tiết như sau mỗi tháng tiền thuê ông **D** đưa riêng là 3.600.000 đồng để trưng bày sản phẩm và đồ gỗ phía sau. Suy ra $3.600.000\text{đ}/30 \text{ ngày} = 120.000\text{đ}/\text{ngày}$: $83 \text{ ngày} \times 120.000\text{đ}/\text{ngày} = 9.960.000 \text{ đồng}$. Thấy rằng, giữa nguyên đơn và bị đơn không có hợp đồng thuê nhà để trưng bày sản phẩm, không có tài liệu chứng cứ chứng minh thời điểm thuê nhà và vi phạm thời hạn thuê nhà và căn cứ giá tiền thuê nhà hàng tháng và việc trả tiền thuê nhà giữa hai bên nên Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở để chấp nhận đối với yêu cầu đòi tiền thuê nhà là 9.960.000 đồng của nguyên đơn.

[2.2]. Xét yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại bao gồm chi phí đo đạc lại xây hàng rào, san lấp mặt bằng, dọn vệ sinh 131.600.000 đồng và chi phí ngôi nhà cấp 4 40.000.000 đồng.

Xét thấy, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết giữa các bên chỉ thỏa thuận cho ông **D** thuê quyền sử dụng đất, không mô tả chi tiết các hạng mục công trình, tài sản cụ thể, cũng như không có thỏa thuận bàn giao hiện trạng nhà cấp 04, hàng rào, mặt bằng cụ thể như thế nào. Thấy rằng, trong quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn cũng đã thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê với ông **D** và phía nguyên đơn đã cho sửa chữa, xây dựng hàng rào mới, san lấp mặt bằng, dọn dẹp vệ sinh và đã ký hợp đồng thuê mới cho ông **T3** và ông **N** thuê nên không thể xác định được thiệt hại cụ thể bao nhiêu.

Căn cứ vào Điều 584, 585, 605 của Bộ luật Dân sự năm 2015; xét thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải bồi thường số tiền chi phí đo đạc lại xây dựng hàng rào, san lấp mặt bằng, dọn vệ sinh là 131.600.000 đồng và chi phí ngôi nhà cấp 4 là 40.000.000 đồng.

[2.3]. Xét nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền đối với số tiền 187.608.000 đồng x 0.83% x 45 tháng (từ ngày 24/6/2020 đến ngày 24/3/2024) = 70.071.588 đồng.

[2.3.1]. Xét yêu cầu bị đơn phải trả khoản tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền đối với số tiền thuê mặt bằng là 46.114.800 đồng.

Do ông **D** đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông **P** và bà Phước. Căn cứ vào Điều 709 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 46.114.800 đồng. Căn cứ vào Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm c khoản 3 Điều 2, Điều 5 và Điều 6 của Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm buộc bị đơn ông **Nguyễn Văn Đ** có nghĩa vụ thanh toán cho ông **Mai Bá P** và bà **Bồ Thị P1** số tiền như sau: 46.114.800đ x 0.83%/tháng x 45 tháng = 17.223.878đ (mười bảy triệu hai trăm hai mươi ba nghìn tám trăm bảy mươi tám đồng), trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật;

Căn cứ vào Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015, cần buộc ông **D** phải trả tiền lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành.

[2.3.2]. Đối với yêu cầu tính lãi đối với số tiền chi phí đo đạc lại xây hàng rào, san lấp mặt bằng, dọn vệ sinh 131.600.000 đồng và số tiền thuê để trưng bày sản phẩm và đồ gỗ phía sau là 9.960.000 đồng. Do yêu cầu tiền chi phí đo đạc lại xây dựng hàng rào, san lấp mặt bằng, dọn vệ sinh và số tiền thuê để trưng bày sản phẩm và đồ gỗ phía sau không được Hội đồng xét xử chấp nhận theo nhận định tiểu mục [2.1.2] và mục [2.2] nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu tính lãi đối với các khoản tiền này.

[2.4]. Xét yêu cầu nguyên đơn yêu cầu bị đơn chi phí làm giấy ủy quyền số 008690 là 240.000 đồng và chi phí gửi thư qua đường bưu điện là 30.000 đồng. Thấy rằng, theo quy định của pháp luật Việt Nam không quy định buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn các chi phí đi lại, chi phí làm giấy ủy quyền ... liên quan đến việc nguyên đơn đi khởi kiện bị đơn. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[3]. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 3.000.000đ (ba triệu đồng) mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên cần buộc nguyên đơn phải chịu chi phí trên là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4]. Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án để tính án phí.

Do nguyên đơn thuộc trường hợp người cao tuổi trên 60 tuổi theo quy định tại Điều 2 của Luật Người cao tuổi năm 2009 và có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí và án phí nên Hội đồng xét xử miễn tiền án phí sơ thẩm đối với những yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận.

Bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[5]. Xét trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn Đ vắng mặt mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ và cũng không cung cấp văn bản trình bày ý kiến hay bất cứ tài liệu, chứng cứ chứng minh có liên quan đến vụ kiện. Do vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Đ căn cứ theo các tài liệu chứng cứ mà phía nguyên đơn cung cấp và chứng cứ mà Tòa thu thập được theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự là có cơ sở.

[6]. Về ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên Tòa về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi kiến nghị Tòa án khắc phục vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về nội dung vụ án: Lời phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa về quan điểm, đường lối giải quyết vụ án là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3, khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các điều 703, 707, 708, 709 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào các điều 357, 468, 584, 585, 605 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án để tính án phí;

- Căn cứ vào Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Bá P buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trả: Tiền chi phí đo đạc lại xây dựng hàng rào, san lấp mặt bằng, dọn vệ sinh là 131.600.000 đồng; tiền nợ thuê mặt bằng trưng bày sản phẩm và đồ gỗ phía sau: 9.960.000 đồng; tiền lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ đối với số tiền 131.600.000 đồng và số tiền 9.960.000 đồng; tiền bồi thường thiệt hại chi phí ngôi nhà cấp 4 là 40.000.000 đồng; chi phí làm giấy ủy quyền số 008690 là 240.000 đồng; chi phí gửi thư qua đường bưu điện là 30.000 đồng.

[2]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Bá P đối với việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn Đ thanh toán cho vợ chồng ông Mai Bá P và bà Bồ Thị P1 tổng số tiền 63.338.678đ (sáu mươi ba triệu ba trăm ba mươi tám nghìn sáu trăm bảy mươi tám đồng), trong đó: Số tiền nợ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 46.114.800 đồng và lãi chậm trả 17.223.878 đồng; trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Mai Bá P** được miễn tiền tạm ứng án phí, tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc bị đơn ông **Nguyễn Văn Đ** phải chịu nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm 3.166.934đ (ba triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn chín trăm ba mươi bốn đồng).

[4]. Chi phí tố tụng khác:

Buộc ông **Mai Bá P** phải chịu 3.000.000đ (ba triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Công nhận ông **P** đã nộp đủ và đã thi hành xong.

[5]. Về quyền yêu cầu thi hành án:

Ông **Nguyễn Văn Đ** có trách nhiệm trả lãi cho vợ chồng ông **Mai Bá P** và bà **Bồ Thị P1** với mức lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả, kể từ ngày vợ chồng ông **P** và bà Phước có đơn yêu cầu thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[6]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn phòng.

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

(Đã ký)

Dương Anh Đạt