

Bản án số: 56/2024/DS-ST

Ngày: 08-7-2024

V/v tranh chấp dân sự về hợp  
đồng thuê tài sản là mặt bằng  
sử dụng đất làm nhà xưởng  
và kho bãi

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẤP VÒ, TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Kiều Tiên.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Nguyễn Thanh Liêm.
- Bà Chung Thị Thu Nguyệt.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Khánh Tâm là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Hoàng Duy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01/7/2024 và 08/7/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 295/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp dân sự về hợp đồng thuê tài sản là mặt bằng sử dụng đất làm nhà xưởng và kho bãi” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 99/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 90/2024/QĐST-DS ngày 17/6/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Văn G, sinh năm: 1976; Địa chỉ: Số 270, ấp Hưng Nhơn, xã Long Hưng B, huyện L V, tỉnh Đ T (có mặt)

2. *Bị đơn:* Chị Lê Thị Kim C, sinh năm: 1980; Địa chỉ: Số 321A, ấp Hưng Lợi Tây, xã Long Hưng B, huyện L V, tỉnh Đ T. Tạm trú: ấp Hưng Nhơn, xã Long Hưng B, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp. (có mặt)

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Nguyễn Thị Diệu H, sinh năm 1964; (có đơn xin vắng mặt)

3.2. Chị Đồng Lệ Tiểu M, sinh năm 2002. (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Hưng Nhơn, xã Long Hưng B, huyện L V, tỉnh Đ T.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, biên bản hòa giải và tại phiên tòa anh G là nguyên đơn trình bày:

Cuối tháng 4/2021, anh có thỏa thuận miệng cho chị C thuê mặt bằng để tập kết và đóng gói trái cây tại thửa đất của anh Gân với diện tích 1.000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại ấp Hưng Nhơn, xã Long Hưng B. Thời gian thuê là 03 tháng, từ ngày 30/4/2021 đến 30/7/2021, tiền thuê mỗi tháng là 5.000.000 đồng. Hết thời hạn 03 tháng chị Châu vẫn chưa thanh toán tiền thuê mặt bằng, nhưng do dịch covid khó khăn nên chị Châu hứa sẽ trả đầy đủ nên sau ngày 30/7/2021, anh Gân tiếp tục cho chị Châu thuê một phần đất khác vị trí nhưng cùng nằm chung trên thửa đất này. Ngày 25/10/2021 anh Gân và chị Châu ký kết hợp đồng thuê mặt bằng để làm nhà xưởng và kho bãi, thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 24/11/2021 đến 24/11/2031, giá thuê là 10.000.000 đồng/tháng. Chị Châu trả trước định kỳ 6 tháng/lần vào ngày 24/11 và 24/5 hàng năm, thanh toán trễ tối đa là 10 ngày. Tuy nhiên từ lúc thuê mặt bằng đến nay chị Châu chỉ thanh toán được 40.000.000 đồng cho 04 tháng thuê đầu tiên là từ tháng 10/2021 đến tháng 02/2022, sau đó chị Châu không thanh toán tiền thuê cho anh Gân theo hợp đồng đã ký. Nay anh Gân yêu cầu chị Châu phải trả số tiền thuê còn nợ của 2 hợp đồng thuê mặt bằng:

1. Tiền thuê mặt bằng đóng trái cây: 5.000.000 đồng x 3 tháng = 15.000.000 đồng.

2. Tiền thuê mặt bằng làm nhà xưởng và kho bãi từ ngày 25/11/2021 đến ngày xử: 10.000.000 đồng x 27 tháng = 270.000.000 đồng. Anh Gân yêu cầu hủy hợp đồng và buộc chị Châu trả lại mặt bằng đã thuê.

Đối với phần nhà xưởng chị Châu đã xây cất trên đất thì anh Gân yêu cầu duy trì biện pháp ngăn chặn để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Anh Gân không đồng ý nhận nhà xưởng để trả giá trị cho chị Châu như chị Châu yêu cầu.

- Trong biên bản hòa giải và tại phiên tòa chị Châu là bị đơn trình bày: đồng ý hủy hợp đồng thuê mặt bằng với anh Gân. Chị Châu đồng ý trả số tiền thuê nhà như anh Gân yêu cầu là 285.000.000 đồng, yêu cầu anh Gân nhận nhà, số tiền còn lại yêu cầu anh Gân phải trả lại cho chị Châu theo giá Hội đồng định giá tài sản huyện Lấp Vò đã định.

Theo hợp đồng quy định tại mục 4.2.2 thì chị Châu có nói với anh Gân có phải như vậy anh toàn quyền quyết định là anh lấy hết tài sản của em hay sao. Thì anh Gân nói không phải mà sẽ tính theo phần trăm khấu hao tài sản, còn bao nhiêu tính ra cản trở cho chị Châu nên chị Châu tin tưởng và có yêu cầu anh Gân làm lại hợp đồng khác, anh Gân cũng hứa làm nhưng đến nay vẫn không làm lại hợp đồng như đã hứa.

- Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

+ Từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán chấp hành đúng quy định của pháp luật.

+ Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

+ Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và thư ký đã tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án:

Căn cứ theo các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự nhận thấy:

- Anh Nguyễn Văn Gàn và chị Lê Thị Kim Châu thừa nhận có hợp đồng miệng thỏa thuận thuê từ ngày 30/4/2021 đến 30/7/2021 về việc chị Châu thuê mặt bằng để tập kết và đóng gói trái cây tại thửa đất của anh Gàn và Hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 25/10/2021 để làm nhà xưởng và kho bãi cũng tại thửa đất trên của anh Gàn, thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 24/11/2021 đến 24/11/2031, giá thuê là 10.000.000đ/tháng. Đến nay thì chị Châu chưa trả cho anh Gàn số tiền thuê đất tổng cộng theo hai hợp đồng trên là 285.000.000đ, anh Gàn yêu cầu chị Châu phải trả số tiền thuê trên, tại phiên tòa chị Châu đồng ý trả số tiền 285.000.000đ cho anh Gàn, nên công nhận sự tự nguyện việc chị Châu trả cho anh Gàn số tiền 285.000.000đ.

- Chị Châu đã vi phạm thỏa thuận đối với hợp đồng thuê mặt bằng ngày 25/10/2021 (về việc chậm nghĩa vụ trả tiền thuê) nên anh Gàn yêu cầu hủy hợp đồng trên với chị Châu theo quy định là có cơ sở. Tại phiên tòa chị Châu cũng đồng ý hủy hợp đồng theo như yêu cầu của anh Gàn.

- Đối với tài sản trên đất: Do các bên hủy hợp đồng nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, chị Châu thanh toán số tiền thuê cho anh Gàn và phải di dời tài sản trên đất. Tòa án có áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp” đối với tài sản của chị Châu trên đất tranh chấp theo yêu cầu của anh Gàn. Do anh Gàn không đồng ý nhận tài sản trả giá trị lại cho chị Châu. Do đó buộc chị Châu phải di dời tài sản trên đất để trả lại hiện trạng đất ban đầu cho anh Gàn sau khi Biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa được hủy bỏ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên, đề nghị HĐXX: Áp dụng Điều 423, 427, 472, 481, 482 BLDS:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chị Lê Thị Kim Châu trả tiền thuê là 285.000.000đ và hủy hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 25/10/2021 giữa anh Nguyễn Văn Gàn và chị Châu. Buộc chị Châu phải di dời tài sản trên đất khi Biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa được hủy bỏ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

### [1] Về tố tụng:

Tài sản tranh chấp là mặt bằng trên thửa đất tọa lạc xã Long Hưng B, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, quy định tại Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

### [2] Về nội dung:

Về giá trị tài sản có trên đất theo Hội đồng định giá tài sản huyện Lấp Vò ngày 16/11/2023 tổng giá trị tài sản là căn nhà chị Châu xây cất trên đất (thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ số 65, do ông Nguyễn Văn Gàn đứng tên, tọa lạc tại ấp Hưng Nhơn, xã Long Hưng B, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp) là 405.282.200 đồng.

Chị Châu thống nhất theo giá Hội đồng định giá. Anh Gàn không đồng ý vì cho rằng định giá không đúng với vật liệu được xây dựng. Tuy nhiên anh Gàn không yêu cầu định giá lại, không cung cấp chứng thư về giá. Do đó, Tòa án căn cứ theo giá Hội đồng định giá tài sản huyện Lấp Vò đã định để xem xét giải quyết.

Anh Gàn và chị Châu tranh chấp hợp đồng cho thuê mặt bằng làm nhà xưởng và kho bãi được ký ngày 25/10/2021, có chữ ký của bên cho thuê là Nguyễn Văn Gàn và bên thuê là Lê Thị Kim Châu. Nay anh Gàn và chị Châu thống nhất hủy hợp đồng nói trên. Anh Gàn yêu cầu chị Châu trả tiền thuê còn nợ là 285.000.000 đồng, chị Châu đồng ý nên Tòa án công nhận.

Xét thấy, chị Châu yêu cầu giao nhà xưởng cho anh Gàn để trừ vào tiền thuê mặt bằng là 285.000.000 đồng, số tiền còn lại theo giá định giá là 405.282.200 đồng, số tiền còn lại anh Gàn phải trả cho chị Châu là 120.282.200 đồng.

Do ý kiến của chị Châu không được anh Gàn đồng ý nhận căn nhà, đồng thời hợp đồng thuê có thời hạn 10 năm không được duy trì do chị Châu vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê đã thỏa thuận trong hợp đồng nên không thể buộc anh Gàn phải nhận nhà xưởng. Đồng thời chị Châu có làm đơn phản tố nhưng không đóng tiền tạm ứng án phí theo thông báo của Tòa án, do đó, Tòa án không xem xét mà Tòa án chỉ giải quyết tiền nợ thuê mặt bằng.

Việc giải quyết trả số tiền nợ thuê mặt bằng và căn nhà của chị Châu có trên đất thì giai đoạn thi hành án sẽ xem xét xử lý.

Từ những phân tích trên, xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Tòa án.

### [3]. Về án phí:

Chị Châu bị buộc thực hiện nghĩa vụ nên phải chịu án phí theo quy định.

[4]. Về chi phí thẩm định, định giá:

Chị Châu phải tự chịu chi phí thẩm định, định giá theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, khoản 8 Điều 114, Điều 120 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 472 của Bộ luật Dân sự; Điều 100, 166, 167, 170 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 19 của Nghị quyết 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời; Điều 26 của Nghị quyết: 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.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn G.

Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa anh Nguyễn Văn G và chị Lê Thị Kim C.

- Hủy bỏ Hợp đồng cho thuê mặt bằng về việc cho thuê mặt bằng làm nhà xưởng và kho bãi ngày 25/10/2021 được ký giữa anh Nguyễn Văn G và chị Lê Thị Kim C.

- Buộc chị Lê Thị Kim C có nghĩa vụ trả tiền thuê mặt bằng cho anh Nguyễn Văn G là 285.000.000 đồng (hai trăm tám mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số: 01/2024/QĐ-BPKCTT ngày 19/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp”.

Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 01/2024/QĐ-BPKCTT ngày 19/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

Buộc chị Lê Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Diệu H, cháu Đồng Lê Tiểu My di dời trả lại mặt bằng đã thuê thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ số 65, do ông Nguyễn Văn Gân đứng tên, tọa lạc tại ấp Hưng Nhơn, xã Long Hưng B, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp, cho anh Nguyễn Văn Gân.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò)

2. Về án phí:

- Buộc chị Lê Thị Kim C phải nộp 14.250.000 đồng (mười bốn triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) án phí sơ thẩm dân sự.

- Anh Nguyễn Văn G được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp gồm: 4.675.000 đồng (bốn triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) nộp ngày 02/10/2023 theo biên lai số 0003811; 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) nộp ngày 23/02/2024 theo biên lai thu số 0003632; 10.700.000 đồng (mười triệu bảy trăm nghìn đồng) nộp ngày 19/3/2024 theo biên lai thu số 0003692; 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nộp ngày 14/3/2024 theo biên lai thu số 0003688 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

3. Về chi phí thẩm định, định giá:

Anh Nguyễn Văn G đã nộp 1.600.000 đồng (một triệu sáu trăm nghìn đồng) chi xong nên buộc chị Lê Thị Kim C trả lại cho anh Nguyễn Văn G 1.600.000 đồng (một triệu sáu trăm nghìn đồng).

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

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 thoả 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 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 Đồng Tháp;
- VKSND huyện Lấp Vò;
- CCTHADS huyện Lấp Vò;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

**Lê Thị Kiều Tiên**







