

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: 45/2024/DS-ST
Ngày: 13/8/2024
V/v: “Tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T, TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Mận.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phan Duy Bản;
2. Bà Bùi Thị Luyến.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Biện Thị Uyển Nhi – Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Thuận.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa:** Bà Đinh Thị Vân Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 147/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2024, về việc: “Tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2024/QĐXXST-DS, ngày 02 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Kim T, sinh năm 1983; Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

- **Bị đơn:** Bà Phạm Thị Hùng N, sinh năm 1977; Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – bà Trần Thị Kim T trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngày 28/9/2023, giữa bà Trần Thị Kim T và bà Phạm Thị Hùng N có ký với nhau một hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng thì bà N thuê quyền sử dụng đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ 00 địa chỉ khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận của bà T với thời hạn 5 tháng. Giá thuê 1.000.000đồng/tháng. Tại thời điểm thuê thì trên đất đã có một căn nhà xây cấp 4, bà N sử dụng để ở. Sau khi hết thời hạn thuê quyền sử dụng đất thì bà T nhiều lần liên hệ với bà N yêu cầu trả lại đất và nhà nhưng bà N không thực hiện mà cố tình sử dụng nhà và đất của bà T. Do hai bên không thỏa thuận được bà T đã phải làm đơn ra UBND thị

trần L yêu cầu can thiệp giải quyết thì bà N cũng không đồng ý thực hiện việc giao trả quyền sử dụng đất và nhà cho bà T mà vẫn cố tình chiếm giữ sử dụng để ở.

Cũng từ khi hết thời hạn thuê nhà đến nay mặc dù bà N vẫn sử dụng đất và nhà của bà T nhưng cũng chưa thanh toán tiền thuê đất cho bà T trong thời gian từ ngày 28/2/2024 cho đến nay.

Hiện nay bà T yêu cầu bà Phạm Thị Hùng N phải giao trả lại tài sản cho tài sản cho bà T bao gồm: Quyền sử dụng đất và nhà tại thửa đất số 97, tờ bản đồ 00 địa chỉ khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

- Đối với yêu cầu bà Phạm Thị Hùng N phải trả tiền thuê đất cho bà T từ thời gian từ ngày 01/3/2024 cho đến nay với giá 1.000.000đồng /tháng thì tại phiên tòa bà T rút lại yêu cầu này.

Ngoài ra bà T không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn – bà Phạm Thị Hùng N trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Bà Phạm Thị Hùng N xác nhận ngày 28/9/2023, bà N có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà Trần Thị Kim T tại văn phòng C. Theo nội dung hợp đồng thì bà N thuê của bà T thửa đất số 97, tờ bản đồ số 00 tại địa chỉ: Khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận với diện tích 370m² trong đó đất ở đô thị là 200m² và đất trồng cây lâu năm là 170m². Mục đích thuê quyền sử dụng đất là để ở. Giá thuê là 1.000.000 đồng /tháng. Thời hạn thuê là 5 tháng, từ ngày 28/9/2023 đến ngày 28/02/2024. Bà N cũng thừa nhận, trên thửa đất số 97, tờ bản đồ số 00 nói trên có một căn nhà xây cấp 4 nên sau khi ký hợp đồng thuê đất bà N đã sử dụng cho bà và một số thành viên trong gia đình gồm chồng, con và cháu ở. Trong quá trình sử dụng tài sản thuê thì bà N luôn giữ gìn, bảo quản tài sản thuê chứ chưa có hành vi gì làm ảnh hưởng, giảm giá trị của tài sản thuê.

Khi thời hạn thuê quyền sử dụng đất đã hết thì bà N có trực tiếp gặp bà T để trao đổi xin gia hạn thời hạn thuê đất vì điều kiện hiện nay bà N và gia đình chưa tìm được chỗ ở mới nhưng bà T không đồng ý.

Hiện nay bà T khởi kiện yêu cầu bà N phải trả lại tài sản thuê là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 00 tại địa chỉ: Khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận thì bà N đồng ý giao trả tài sản. Tuy nhiên hiện nay gia đình bà N đang rất khó khăn không có nơi ở nên xin được gia hạn thêm thời hạn thuê cho đến hết năm nay (tháng 12/2024) để thu xếp giao trả tài sản cho bà T.

Những tình tiết mà các đương sự thống nhất với nhau:

Bà Trần Thị Kim T và bà Phạm Thị H Niêm xác nhận ngày 28/9/2023 giữa hai bên có ký với nhau hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 00 tại địa chỉ: Khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận với thời hạn 5 tháng.

Những tình tiết mà các đương sự chưa thống nhất với nhau:

Nguyên đơn – bà T yêu cầu bị đơn bà N giao trả tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Bị đơn – bà Phạm Thị Hùng N xin gia hạn thời hạn thuê quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T phát biểu ý kiến như sau:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân thủ các quy định về pháp luật tố tụng dân sự;

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử;

- Việc chấp hành pháp luật của đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa, **các đương sự** đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ đương sự theo Bộ luật dân sự tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 26, các Điều 146, 147, 157, 165, 203 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Các Điều 472, 174, 481, 482 Bộ luật dân sự năm 2015; 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: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – bà Trần Thị Kim T: Buộc bà Phạm Thị Hùng N phải trả cho bà Trần Thị Kim T diện tích đất 370m² thuộc thửa số 97, tờ bản đồ số 00 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 069912, được chính lý sang tên cho bà T vào ngày 14/6/2023, trên đất có một căn nhà xây cấp 4 tọa lạc tại khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Đình chỉ yêu cầu của bà Trần Thị Kim T về việc yêu cầu trả tiền thuê nhà còn thiếu.

Về án phí: Bà Phạm Thị Hùng N phải chịu án phí theo quy định.

Trả lại cho bà Trần Thị Kim T số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* **Tại phiên tòa, các đương sự đều có mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án là phù hợp**

[2] *Về quan hệ pháp luật:*

Theo đơn khởi kiện bà Trần Thị Kim T yêu cầu bà Phạm Thị Hùng N phải giao trả lại tài sản thuê là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 97, tờ bản đồ số 00 tại địa chỉ: Khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận do đã hết thời hạn thuê và thanh toán đủ tiền thuê quyền sử dụng đất. Bị đơn bà Phạm Thị Hùng N xác nhận việc thuê quyền sử dụng đất và không có yêu cầu phản tố. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” theo quy định tại Điều 472 Bộ luật dân sự. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T.

[3] *Xét yêu cầu khởi khởi của nguyên đơn – bà Trần Thị Kim T:*

3.1. Về yêu cầu bà Phạm Thị Hùng N giao trả tài sản thuê là quyền sử dụng thửa đất số 97, tờ bản đồ số 00 tại địa chỉ: Khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị Kim T và bị đơn bà Phạm Thị Hùng N đều xác nhận : Ngày 28/9/2023, bà Phạm Thị Hùng N có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà Trần Thị Kim T tại văn phòng C. Theo nội dung hợp đồng thì bà N thuê của bà T thửa đất số 97, tờ bản đồ số 00 tại địa chỉ: Khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận với diện tích 370m² trong đó đất ở đô thị là 200m² và đất trồng cây lâu năm là 170m². Mục đích thuê quyền sử dụng đất là để ở. Giá thuê là 1.000.000 đồng /tháng. Thời hạn thuê là 5 tháng, từ ngày 28/9/2023 đến ngày 28/02/2024. Bà N cũng thừa nhận, trên thửa đất số 97, tờ bản đồ số 00 nói trên có một căn nhà xây cấp 4 nên sau khi ký hợp đồng thuê đất bà N đã sử dụng để ở. Trong quá trình sử dụng tài sản thuê thì bà N luôn giữ gìn, bảo quản tài sản thuê chứ chưa có hành vi gì làm ảnh hưởng, giảm giá trị của tài sản thuê và đã thanh toán tiền thuê trong thời gian 5 tháng cho bà T là 5.000.000đồng.

Đến ngày 28/2/2024 hết thời hạn thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng, bà T có liên hệ với bà N yêu cầu trả lại tài sản thuê. Tuy nhiên, bà N đã không trả lại tài sản theo yêu cầu của bà T mà có nguyện vọng được gia hạn thời hạn thuê nhưng bà T không đồng ý. Cũng kể từ thời điểm hết thời hạn thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng đã ký kết thì bà N vẫn sử dụng tài sản là thửa đất số 97, tờ bản đồ số 00 tại địa chỉ: Khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận để làm nơi ở mà không giao trả lại tài sản cho bà T. Như vậy việc cố tình chiếm giữ, sử dụng tài sản đất số 97, tờ bản đồ số 00 của bà Phạm Thị Hùng N vi phạm nghĩa vụ của bên thuê “ Trả lại đất sau khi hết thời hạn thuê” theo khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 28/9/2023. Do đó yêu cầu của bà Trần Thị Kim T về việc buộc bà Phạm Thị H Niêm giao trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 00 tọa lạc tại khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 482 Bộ luật dân sự nên cần được chấp nhận.

3.2 Về yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà:

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận: Sau khi hết thời hạn thuê nhà (ngày 28/2/2024) thì giữa bà T và bà N không ký kết lại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và cũng không có thỏa thuận gia hạn thời hạn thuê quyền sử dụng đất. Tuy nhiên từ thời gian hết hạn thuê theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì bên thuê là bà N cũng chưa giao trả quyền sử dụng đất cho bên cho thuê là bà T và bà N cũng chưa thanh toán cho bà T tiền thuê nhà phát sinh từ tháng 3/2024 cho đến nay. Vì vậy yêu cầu của bà T về việc buộc bà N phải thanh toán tiền thuê trong thời gian từ ngày 28/2/2024 cho đến nay với số tiền là 1.000.000đồng/tháng là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 482 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà T rút lại yêu cầu này, không yêu cầu bà N phải thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất phát sinh trong thời gian từ ngày 28/02/2024 cho đến nay. Do đó căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ

luật tố tụng dân sự đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim T về việc buộc bà Phạm Thị Hùng N phải thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất phát sinh.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Kim T được chấp nhận nên bà Phạm Thị Hùng N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại các Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Nguyên đơn được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 146, Điều 147; khoản khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;
- Các Điều 472, 474, 481, 482 Bộ luật dân sự 2015;
- Nghị quyết số 326/ 2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim T về việc buộc bị đơn bà Phạm Thị Hùng N phải trả lại tài sản thuê:

Buộc bà Phạm Thị Hùng N phải giao trả cho bà Trần Thị Kim T quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 00 tại địa chỉ: Khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận với diện tích 370m² trong đó đất ở đô thị là 200m² và đất trồng cây lâu năm là 170m² và tài sản trên đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 069912.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim T về việc buộc bà Phạm Thị Hùng N phải thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất phát sinh.

3. Về án phí:

Bà Phạm Thị Hùng N phải nộp 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm sung Ngân sách nhà nước.

Trả lại cho bà Trần Thị Kim T số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng đã nộp theo biên lai số 0005955 và 300.000đồng theo biên lai số 0005956, ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (13/8/2024).

Trường hợp bản án có hiệu lực 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 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 Bình Thuận;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Dương Thị Mận