

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 40/2023/DS-ST
Ngày 25-4-2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi
thường thiệt hại.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Tô Văn Nhung.
- Bà Nguyễn Thị Kim Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Duy Long, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Xuân Tình – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 330/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2023/QĐST-DS ngày 07 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Ngọc V, sinh năm 1970; địa chỉ: số 23/1 Khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Mạc Thị Cẩm H, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 23/1 Khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (có mặt).

- Bị đơn: Ông Phạm Xuân D, sinh năm 1980; địa chỉ liên hệ: Số 4, đường N7, khu nhà ở Thương mại H, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Mạc Thị Cẩm H, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 23/1 Khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (có mặt).

+ Ông Phan Quốc T, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 644A1/4, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

+ Văn phòng Công chứng T; địa chỉ: Số 331 Trần Hưng Đ, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu Hoàng V, sinh năm 1974 là người đại diện theo pháp luật, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/10/2022, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là Bà Mạc Thị Cẩm H trình bày:

Ngày 25/3/2022 Ông Phạm Ngọc V với Ông Phạm Xuân D có ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (một phần). Hai bên thỏa thuận ông V cho ông D thuê một phần quyền sử dụng đất có diện tích 200m² thuộc thửa đất số 2681, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Thời hạn thuê 05 năm, mục đích thuê để làm mặt bằng kinh doanh và trồng cây lâu năm. Giá thuê thỏa thuận: Năm đầu tiên là 7.000.000 đồng/tháng, bốn năm tiếp theo giá thuê sẽ tăng 10% so với năm liền kề trước đó. Giá thuê không bao gồm các chi phí phát sinh như tiền điện, điện thoại, nước, truyền hình cáp, internet, vệ sinhPhía ông D đã đặt cọc 03 tháng với số tiền là 21.000.000 đồng, số tiền này sẽ được ông V trả lại cho ông D khi thanh lý hợp đồng. Nếu ông D tự ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải chịu mất tiền cọc, ngược lại thì ông V phải trả lại cho ông D số tiền đã nhận cọc và bồi thường cho ông D một số tiền bằng số tiền đã nhận cọc. Hai bên thỏa thuận không được cho người khác thuê lại quyền sử dụng đất. Do quán cà phê của ông V có sẵn các vật dụng như: 01 mái bạt (màu xanh dùng để che nắng, che mưa), 01 quày pha chế, một dãy mái tôn, 01 vách tường hàng rào, một nhà vệ sinh, 02 cây chôm chôm, một cây điều. Hai bên thỏa thuận sau 05 năm khi ông D trả lại mặt bằng thì phải trả lại cho ông V những vật dụng này. Sau khi ký kết hợp đồng thuê ngày 25/3/2022 ông D có xin 01 tháng tiền thuê tháng 4/2022 vì mới đầu còn mua sắm máy móc chưa đưa mặt bằng vào hoạt động kinh doanh nên ông V đồng ý. Từ tháng 05 đến tháng 10/2022 ông D đã thanh toán tiền thuê mặt bằng mỗi tháng 7.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản. Ngày 11/10/2022 ông V phát hiện ông D sang quán cà phê lại cho ông T. Ngày 11/10/2022 ông T có đồ cát, gạch và gắn cửa gỗ, do nhà ông V ở phía sau quán cà phê nên ông V thấy và có đến hỏi, thì được biết ông D đã dọn đi và ông T mới sang lại hết toàn bộ quán cà phê này. Ông T không biết chủ quán là ai vì ông D bảo là ông D đủ quyền để sang quán và không cho ông T gặp chủ quán. Về việc đóng tiền thuê, ông D sẽ cung cấp số tài khoản của chủ đất để ông T trả tiền thuê đồng thời ông T có cung cấp Hợp đồng sang nhượng quán cà phê ngày 10/10/2022. Ông T sang quán cà phê này hết 210.000.000 đồng và có cung cấp cho ông V hình ảnh giao dịch chuyển khoản số tiền sang nhượng quán ông T chuyển khoản cho ông D. Ông V có báo cho ông T là giữa ông V với ông D có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng có công chứng và có thỏa thuận là ông D không được cho thuê lại. Ông D đã cho ông T thuê lại nên ông D là người vi phạm hợp đồng

nên ông V yêu cầu ông T ngưng việc xây dựng và khởi kiện ra Tòa án nhân dân Thành phố Dĩ An, yêu cầu:

Hủy hợp đồng do Văn phòng Công chứng T chứng thực về việc thuê một phần quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 10 địa chỉ Khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Buộc Ông Phạm Xuân D giao trả cho Ông Phạm Ngọc V diện tích 200m² đất (theo đo đạc thực tế là 264,4m² đất) và tài sản trên đất tại thửa đất số 2681 tờ bản đồ số 10 địa chỉ Khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB84657 vào sổ cấp GCN: CS 19265 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 6/7/2021.

Buộc Ông Phạm Xuân D bồi thường thiệt hại do tài sản của Ông Phạm Ngọc V có trước khi cho thuê nhưng ông D tự ý phá bỏ tổng số tiền là 43.640.000 đồng, cụ thể: Hàng rào xây dài 9m x 1,2m x 20cm = 23.760.000 đồng; Trụ cổng chính 02 cột đổ bê tông: 3,6m x 2.200.000 đồng = 7.920.000 đồng; 02 cây chôm chôm 10 năm tuổi: 02 cây x 5.000.000 đồng = 10.000.000 đồng; 02 tháng tiền nước máy và 08 ngày thuê chưa thanh toán từ ngày 30/10/2022 đến ngày 08/11/2022: 1.960.000 đồng.

Đối với số tiền đặt cọc 21.000.000 đồng, do ông D vi phạm hợp đồng nên ông D bị mất tiền cọc.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện như sau: Không yêu cầu bị đơn phải bồi thường giá trị 02 trụ cổng và 02 tháng tiền nước máy. Đối với hàng rào xây chỉ yêu cầu ông D bồi thường phần diện tích hàng rào là 10,8m²; giá trị yêu cầu bồi thường đối với đoạn hàng rào và 02 cây chôm chôm yêu cầu tính theo giá do Hội đồng định giá đã định giá; 08 ngày thuê chưa thanh toán từ ngày 30/10/2022 đến ngày 08/11/2022: 1.866.000 đồng. Các yêu cầu khởi kiện khác vẫn giữ nguyên.

Bị đơn Ông Phạm Xuân D trình bày: Ông D là người tìm mặt bằng kinh doanh quán cà phê, thấy ông V đăng tin cho thuê mặt bằng trên mạng nên có liên hệ gặp và thỏa thuận thuê mặt bằng. Hai bên thương lượng thống nhất thuê với giá thuê được thể hiện trong hợp đồng công chứng. Trong thời gian kinh doanh, do công việc bận ông D không trực tiếp quản lý kinh doanh được nên đã ủy quyền lại cho Ông Phan Quốc T trực tiếp quản lý kinh doanh. Nhưng chủ đất Ông Phạm Ngọc V tới và yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng với lý do ông D thuê thì phải trực tiếp làm trong khi hợp đồng của ông D còn hiệu lực. Ông D thuê mặt bằng với thời hạn lâu dài để đầu tư làm ăn nhưng ông D còn bốn năm hợp đồng mà ông V đòi lấy lại mặt bằng. Ông D đầu tư xây dựng trên mặt bằng thuê gồm nền sân 25.000.000 đồng, mái bạt che di động 18.000.000 đồng, mái tôn nền khu vực ngoài cổng 48.000.000 đồng và máy móc dụng cụ pha chế, bàn ghế để kinh doanh 200.000.000 đồng. Nay ông V tự đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải bồi thường cho ông D theo quy định của pháp luật. Cụ thể, yêu cầu ông V bồi thường 03 tháng tiền cọc, 01 tháng thanh toán tiền trước 7.000.000 đồng, tiền ông D xây dựng đầu tư bây giờ phải di dời đi gây thiệt hại cho ông D số tiền 50.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu ông V phải bồi thường là 78.000.000 đồng. Trong thời gian thuê mặt bằng ông D không có nghĩa vụ chăm sóc cây cối nên không đồng ý với yêu cầu của ông V về cây chôm chôm, còn

tường rào và công ông D chưa hết hợp đồng nên cũng không đồng ý xây sửa lại tường rào và công.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Phan Quốc T trình bày:

Qua tìm hiểu trên Internet, ông T được biết Ông Phạm Xuân D có nhu cầu sang quán cà phê 1992 tại địa chỉ số 23/1 Trần Hưng Đ, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương nên có liên hệ và hẹn gặp tại quán theo địa chỉ trên. Ngày 01/10/2022 ông T có đặt cọc cho ông D 10.000.000đ (mười triệu đồng) và bắt đầu quá trình sửa chữa quán. Ngày 10/10/2022 ông T có chuyển khoản cho ông D 200.000.000 đ (hai trăm triệu đồng) còn lại theo số tiền 02 bên đã thỏa thuận sang quán cà phê qua số tài khoản Ông Phạm Xuân D theo số tài khoản 0461000511597 của Ngân hàng Vietcombank. Ông T chuyển khoản số tiền 200.000.000 đồng này thành 03 lần, một lần 100.000.000 đồng và 02 lần 50.000.000 đồng vào cùng ngày. Ông T sang quán cà phê 1992 là nhằm mục đích để kinh doanh quán cà phê, chứ không phải làm thuê cho ông D. Tuy nhiên, do ông T không có giấy phép kinh doanh quán cà phê nên ông D và ông T có ra Văn phòng Công chứng T lập văn bản ủy quyền để cho ông T được phép kinh doanh hợp pháp. Ông T có hỏi Văn phòng công chứng, việc ủy quyền này có bao gồm ủy quyền luôn quyền thuê đất hay không thì văn phòng công chứng trả lời không được. Muốn được quyền sử dụng thuê mặt bằng thì phải làm hợp đồng mới với chủ đất. Thời điểm ông T ký Hợp đồng sang nhượng quán Café ngày 10/10/2022 ông D có nói với ông T là mặt bằng này của chủ đất, nhưng khi ông T xin gặp chủ đất thì ông D nói không gặp được, lý do ông D bảo không tiện gặp nên không cho ông T gặp. Ông T hỏi hàng tháng tiền thuê mặt bằng phải thanh toán cho ai và thanh toán như thế nào thì ông D bảo ông T cứ kinh doanh đi vì tiền tháng 10/2022 ông D đã thanh toán cho chủ rồi. Tiền mặt bằng tháng sau sẽ thanh toán vào ngày đầu tháng và ông D sẽ cung cấp số tài khoản của chủ nhà để ông T trực tiếp thanh toán. Do tin tưởng ông D nên ông T bắt đầu sửa chữa quán cà phê để chuẩn bị hoạt động kinh doanh thì sáng ngày 11/10/2022 chủ đất có qua và yêu cầu ông T ngưng toàn bộ hoạt động sửa chữa và kinh doanh. Vì vậy, ông T có gọi điện thoại cho ông D qua quán cà phê để giải quyết, lúc này giữa ông D với ông V và bà H có tranh luận với nhau. Thời điểm đó ông T chạy xe về nhà để lấy Hợp đồng sang nhượng quán cà phê và giấy ủy quyền, khi quay trở lại giữa ông D với ông V và bà H vẫn chưa giải quyết xong nên ông T yêu cầu ông D trả lại tiền thì ông D bảo để ông D giải quyết trong vài hôm. Cho đến thời điểm hiện tại ông D vẫn không trả lại tiền cho ông T trong khi ông T không được kinh doanh nên phải thuê người trông giữ tài sản trong quán cà phê.

Khi ông T ký hợp đồng sang nhượng quán cà phê này, hai bên thỏa thuận ông D chuyển nhượng lại toàn bộ quán cà phê 1992 cho ông T cùng tất cả các cơ sở vật chất, thiết bị bên trong bao gồm: 01 máy pha cà phê Casadio, 01 máy xay cà phê HC600, 02 máy xay sinh tố, 01 máy ép chậm, 01 tủ mát đứng, 01 tủ lạnh, 01 tivi Samsung 65", 01 máy chiếu Epson + 01 màn hình chiếu, 01 amply + 04 loa, 01 đầu phát wifi, 01 đầu phát K+, 03 camera, 07 quạt máy, 01 máy lạnh, 15 bàn + 60 ghế, 01 bàn thờ ông địa, 01 xe máy, phần công bao gồm toàn bộ khung sắt và mái tôn + 01 bạt kéo khung sắt màu nâu phần sân trong.

Do các bên đang tranh chấp nên đến ngày 08/11/2022 ông T đến quán và thông báo với chủ đất là ông V và bà H để di dời toàn bộ tài sản ông T đã sang nhượng của

ông D trước sự chứng kiến của hai ông, bà và đã chuyển đi gồm: 01 máy pha cà phê Casadio, 01 máy xay cà phê HC600, 02 máy xay sinh tố, 01 máy ép chậm, 01 tủ mát đứng, 01 tủ lạnh, 01 ti vi Samsung 65”, 01 máy chiếu Epson + 01 màn hình chiếu, 01 amply + 04 loa, 01 đầu phát wifi, 01 đầu phát K+, 03 camera, 07 quạt máy, 01 máy lạnh, 15 bàn + 60 ghế, 01 bàn thờ ông địa, 01 xe máy, phần công bao gồm toàn bộ khung sắt và mái tôn + 01 bạt kéo khung sắt màu nâu phần sân trong.

Đối với bản phô tô Hợp đồng sang nhượng quán cà phê ngày 10/10/2022 và bản phô tô giấy ủy quyền đề ngày 10/10/2022 mà bà H nộp cho Tòa án là do ông T cung cấp cho bà H. Ông T xác định bản Hợp đồng và giấy ủy quyền này là đúng. Hợp đồng sang nhượng quán cà phê ngày 10/10/2022 không có chữ ký của ông T vì khi lập hợp đồng này có lập hai bản, bản hợp đồng sang nhượng mà ông D giữ thì ông T ký, còn bản hợp đồng này do ông T giữ nên ông T chưa ký nhưng xác định đã thỏa thuận và đồng ý với các nội dung trong điều khoản của hợp đồng.

Nay Tòa án xác định ông T là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, quyền lợi bị ảnh hưởng nhưng ông T không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này. Ông T sẽ chờ kết quả giải quyết tranh chấp giữa ông V với ông D giải quyết xong thì ông T sẽ khởi kiện ông D bằng một vụ án khác.

Ông Phan Quốc T kết hôn với bà Phạm Thị Ngọc B vào năm 2012. Số tiền mà ông T sang quán cà phê của Ông Phạm Xuân D 210.000.000 đồng là tiền riêng của ông T, việc sang quán cà phê để kinh doanh riêng nên số tiền này là tài sản riêng của ông T không liên quan đến vợ ông T. Nên đề nghị Tòa án không đưa Bà B vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Mạc Thị Cẩm H trình bày:

Bà H và ông V kết hôn năm 2008, có đăng ký kết hôn tại UBND xã Tân Đông Hiệp, huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương và được cấp giấy chứng nhận kết hôn số 195/KH/08, quyền số 01 ngày 30/12/2008. Quá trình chung sống, vợ chồng có tạo lập được quyền sử dụng đất có diện tích 299,7m², thuộc thửa đất số 2681, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương được Sở TNMT tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/7/2021 có số vào sổ cấp GCN: CS19265. Vợ chồng bà H đã xây dựng quán cà phê này từ cuối năm 2019 và kinh doanh đến năm 2021 do dịch covid nên ngưng không kinh doanh. Đến tháng 03/2022 thì cho Ông Phạm Xuân D thuê một phần quyền sử dụng đất khoảng 200m² này để kinh doanh quán cà phê. Đối với các nội dung về Hợp đồng thuê, giá thuê, thời hạn hợp đồng và yêu cầu khởi kiện bà H thống nhất với nội dung trình bày nêu trên của Ông Phạm Ngọc V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T, do người đại diện hợp pháp là Ông Nguyễn Hữu Hoàng V trình bày:

Văn phòng Công chứng T có chứng nhận Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (một phần) số công chứng 005196, quyền số 02/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 25/3/2022 giữa bên cho thuê Ông Phạm Ngọc V với bên thuê là Ông Phạm Xuân D; tài sản: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 2681, tờ bản đồ số 10, diện tích 299,7m², địa chỉ: khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB846547 (số vào sổ cấp GCN: CS19265) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/7/2021.

Qua xem xét về các thành phần hồ sơ do khách hàng cung cấp, Văn phòng Công chứng T xét thấy hồ sơ đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật Công chứng và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Trình tự, thủ tục công chứng đã tuân thủ theo quy định tại Điều 41, 42 Luật Công chứng 2014. Sau khi nghe công chứng viên giải thích, các bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng. Trước khi ký, điểm chỉ vào hợp đồng, Ông Phạm Ngọc V và Ông Phạm Xuân D đã tự đọc lại và cùng đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Văn phòng Công chứng T không có ý kiến và cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Phạm Thị Ngọc B trình bày: Bà B xác định số tiền 210.000.000 đồng mà Ông Phan Quốc T sử dụng để sang nhượng quán cà phê của Ông Phạm Xuân D là tiền riêng của cá nhân ông T không liên quan đến Bà B. Vì vậy, Bà B đề nghị Tòa án không đưa Bà B vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ: Trên phần diện tích đất tranh chấp có 01 cây điều; 01 cây mít; 02 gốc cây chôm chôm; 02 cây mai; 02 cây nguyệt quế; 01 mái che nền láng vữa xi măng, khung sắt hộp + mái bạt di động; 01 nền gạch men; 01 nhà vệ sinh biệt lập; tường rào gạch xây tô; 01 hàng rào xây tô lửng; 01 đoạn hàng rào đã bị tháo dỡ còn các chân trụ; 01 nhà tạm dạng nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng (quây pha chế); 01 nhà tạm; 01 cửa sắt kéo + lưới B40; 01 đồng hồ điện kế chính; 01 đồng hồ nước; 01 sân bê tông.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (một phần) được ký kết giữa Ông Phạm Ngọc V với Ông Phạm Xuân D vào ngày 25/3/2022 được lập thành văn bản và có công chứng là có hiệu lực. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông D cho bên thứ ba thuê lại quyền sử dụng đất là vi phạm nội dung thỏa thuận của Hợp đồng nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Nên Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại” theo quy định tại khoản 3 và khoản 6 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

[1.2] Bị đơn Ông Phạm Xuân D đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Phan Quốc T, người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng T vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[1.3] Quá trình tố tụng Ông Phan Quốc T và vợ là bà Phạm Thị Ngọc B đều thống nhất thừa nhận số tiền 210.000.000 đồng mà ông T sang quán của Ông Phạm Xuân D là tài sản riêng của ông T, Bà B không có liên quan gì và đề nghị Tòa án không đưa vào người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, Tòa án không triệu tập bà Phạm Thị Ngọc B tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.4] Ngày 16/11/2022 Ông Phạm Xuân D nộp đơn yêu cầu phản tố, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo đóng tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố của Ông Phạm Xuân D nhưng ông D không nộp biên lai đóng tiền cho Tòa án. Ngày 09/02/2023 Tòa án ra Thông báo số 330/TB – TA về việc trả lại đơn yêu cầu phản tố cho Ông Phạm Xuân D. Trường hợp, sau này phát sinh tranh chấp ông D được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[2] Về nội dung: Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất và trả lại phần diện tích đất thuê: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (một phần) giao kết ngày 25/3/2022, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện Ông Phạm Ngọc V là chủ sử dụng thửa đất số 2681, tờ bản đồ số 10, có diện tích 299,7m², Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp GCN: CS19265 được Sở TNMT tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/7/2021, đất tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Ngày 25/3/2022, ông V ký hợp đồng cho thuê một phần quyền sử dụng đất trên với Ông Phạm Xuân D, diện tích cho thuê 200m², thời điểm cho thuê các bên không T hành đo đạc thực tế, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành đo đạc lại thì phần diện tích đất thuê là 264,4m². Hai bên thỏa thuận thời hạn thuê là 05 (năm) năm tính từ ngày 25/3/2022, số tiền thuê là 7.000.000 đồng/tháng. Hợp đồng thuê được công chứng tại Văn phòng Công chứng T. Xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký giữa ông V và ông D, Hội đồng xét xử thấy quyền sử dụng đất thuộc thửa số 2681, tờ bản đồ số 10 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn Ông Phạm Ngọc V, theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này”, như vậy, ông V có quyền cho thuê quyền sử dụng đất đối với người khác, đây là quyền của người sử dụng đất. Vợ ông V là Bà Mạc Thị Cẩm H biết và đồng ý cho Ông Phạm Xuân D thuê. Về hình thức thì hợp đồng thuê của hai bên được lập thành văn bản và được công chứng theo quy định, như vậy đã tuân thủ về hình thức theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 502 Bộ Luật Dân sự năm 2015. Sau khi ký kết hợp đồng vào ngày 25/3/2022, mặc dù hai bên chưa tiến hành đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai tuy nhiên hai bên đã thực hiện hợp đồng. Bên cho thuê là Ông Phạm Ngọc V đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của mình là đã bàn giao mặt bằng cho bên thuê, phía ông D cũng đã sử dụng mặt bằng và đưa vào hoạt động kinh doanh được 05 tháng. Vì vậy, căn cứ vào khoản 1 Điều 129 Bộ Luật Dân sự năm 2015 thì Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (một phần) ký kết giữa Ông Phạm Ngọc V với Ông Phạm Xuân D vào ngày 25/3/2022 là có hiệu lực. Theo quy định tại điều 6 của hợp đồng thuê ngày 25/3/2022 thể hiện thì bên B (bên thuê) không được cho người khác thuê lại quyền sử dụng đất. Quá trình giải

quyết vụ án, xác định ông D đã sang nhượng lại toàn bộ mặt bằng quán cà phê này cho Ông Phan Quốc T. Như vậy, việc ông D cho ông T thuê lại phân quyền sử dụng đất thuê mà chưa được sự đồng ý của ông V là chưa đúng quy định tại Điều 475 Bộ luật Dân sự, cũng như nội dung thỏa thuận của hai bên. Từ những phân tích trên, xét thấy ông D đã vi phạm nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất, cụ thể là vi phạm quy định về việc cho thuê lại, nên nguyên đơn ông V yêu cầu hủy hợp đồng thuê đã ký của hai bên là có căn cứ chấp nhận, buộc ông D có nghĩa vụ trả lại phần diện tích đất đã thuê là 264,4m² thuộc một phần thửa số 2681, tờ bản đồ số 10 cho ông V là phù hợp và có căn cứ.

Thời điểm ông V cho ông D thuê quyền sử dụng đất thì trên đất còn có 01 mái bạt, 01 quây pha chế, 01 dãy mái tôn (nhà tạm); 01 nhà vệ sinh; 01 vách tường hàng rào; 02 cây chôm chôm, 01 cây điều. Giữa ông V và ông D có lập 01 văn bản viết tay trên giấy A4 thỏa thuận cho ông D được sử dụng những tài sản này, hết thời hạn thuê 05 năm thì ông D trả lại cho ông V. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 12/01/2023, thấy trên đất tranh chấp có các tài sản trên, tuy nhiên đoạn tường rào đã bị đập bỏ chỉ còn các chân cột trụ và 02 cây chôm chôm đã bị chặt tới gốc. Do có căn cứ hủy hợp đồng thuê và buộc ông D phải trả lại mặt bằng cho ông V như đã phân tích ở trên, tuy nhiên các tài sản gồm 01 mái bạt, 01 quây pha chế, 01 dãy mái tôn (nhà tạm); 01 nhà vệ sinh; 01 cây điều nguyên đơn hiện nay đã quản lý, sử dụng nên không buộc ông D phải trả lại.

Đối với các tài sản khác trên đất tranh chấp gồm: 01 cây mít; 02 cây mai; 02 cây nguyệt quế; 01 cửa sắt kéo + lưới B40; 01 đồng hồ điện kế chính; 01 đồng hồ nước; 01 sân bê tông nguyên đơn xác định là tài sản do nguyên đơn đầu tư tuy thuộc trên phần diện tích đất cho bị đơn thuê nhưng nguyên đơn vẫn quản lý, sử dụng và không có trong thỏa thuận cho thuê nên nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết. Vì vậy, Tòa án không xem xét.

Ngoài ra, trên đất tranh chấp còn có 01 nền gạch men có diện tích 25,92m². Đối với 01 nền gạch men, nguyên đơn thừa nhận do bị đơn đầu tư. Mặc dù bị đơn nộp đơn phản tố nhưng không nộp tiền tạm ứng án phí phản tố. Bị đơn Ông Phạm Xuân D trong quá trình giải quyết vụ án vắng mặt, nên để đảm bảo quyền lợi của các bên, Hội đồng xét xử nghĩ nên giao nền gạch men trên cho nguyên đơn Ông Phạm Ngọc V được quyền sở hữu và phải thanh toán giá trị lại cho bị đơn ông D là phù hợp. Theo kết quả định giá, thì nền gạch men do ông D đầu tư có giá là 6.531.840 đồng.

[2.2] Đối với yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền thuê còn thiếu: Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán số tiền thuê từ ngày 30/10/2022 đến ngày 08/11/2022, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo hợp đồng thuê ngày 25/3/2022 thì hai bên thỏa thuận giá thuê là 7.000.000 đồng/tháng, tiền thuê được tính từ ngày 25/3/2022. Nguyên đơn thừa nhận ông D xin tiền thuê của tháng 4 và bắt đầu trả tiền thuê từ tháng 5 đến tháng 10, kể từ ngày 01/11/2022 cho đến ngày 08/11/2022 bị đơn không thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận. Từ ngày 09/11/2022 cho đến nay, nguyên đơn đã tiếp quản lại mặt bằng cho thuê và quản lý, sử dụng nên không yêu cầu phía bị đơn phải thanh toán tiền thuê. Như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nên buộc bị đơn có nghĩa vụ trả số tiền thuê còn lại cho nguyên đơn từ ngày 01/11/2022 cho đến ngày 08/11/2022 là phù hợp. Như vậy số tiền thuê bị đơn ông D

phải trả cho nguyên đơn là: $7.000.000 \text{ đồng/tháng}/30 \text{ ngày} \times 8 \text{ ngày} = 1.866.000 \text{ đ}$
(Một triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

[2.3] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn: Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn Ông Phạm Xuân D phải thanh toán lại giá trị hàng rào xây $9\text{m} \times 1,2\text{m} = 10,8\text{m}^2$ với giá là 23.760.000 đồng; Trụ cổng chính 02 cột đổ bê tông: $3,6\text{m} \times 2.200.000 \text{ đồng} = 7.920.000 \text{ đồng}$; 02 gốc cây chôm chôm 10 năm tuổi: $02 \text{ cây} \times 5.000.000 \text{ đồng} = 10.000.000 \text{ đồng}$; 02 tháng tiền nước máy. Tòa án tiến hành xem xét thẩm định ngày 12/01/2023, xác định trên phần diện tích đất tranh chấp có 01 đoạn hàng rào có diện tích $10,1\text{m} \times 2\text{m} = 20,2\text{m}^2$ đã bị tháo dỡ còn các chân cột trụ, theo kết quả định giá thì hàng rào có giá 679.000 đồng/m², hàng rào xây dựng năm 2016 nên giá trị sử dụng thực tế còn lại là 55%. Do nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường $10,8\text{m}^2$ phần hàng rào đã tháo dỡ là có lợi cho bị đơn nên có căn cứ chấp nhận, đoạn hàng rào ông D tháo dỡ là $10,8\text{m}^2 \times 679.000 \text{ đồng/m}^2 \times 55\% = 4.033.260 \text{ đồng}$; 02 cây chôm chôm bị đơn đã chặt bỏ còn mỗi gốc cây theo kết quả định giá $958.000 \text{ đồng/cây} \times 02 \text{ cây} = 1.916.000 \text{ đồng}$;

Đối với 02 trụ cổng chính 02 cột đổ bê tông và 02 tháng tiền nước máy do nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện không yêu cầu bị đơn phải bồi thường nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.4] Đối với số tiền 21.000.000 đồng mà bị đơn đặt cọc cho nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có ý kiến đề nghị nguyên đơn phải trả lại số tiền này. Nguyên đơn không đồng ý, vì cho rằng bị đơn vi phạm hợp đồng dẫn đến hợp đồng chấm dứt trước thời hạn nên bị mất tiền cọc. Theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 4 của Hợp đồng thuê thì hai bên thỏa thuận: “*Nếu bên B (bên thuê) tự ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải chịu mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc, ngược lại nếu bên A (bên cho thuê) tự ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì bên A phải trả cho bên B số tiền đã nhận cọc và bồi thường cho bên B một số tiền bằng số tiền đã nhận cọc*”. Do bên B cho người khác thuê lại khi chưa được sự đồng ý của bên A là vi phạm thỏa thuận tại khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng. Như vậy Bên B có lỗi dẫn đến hợp đồng thuê bị chấm dứt trước thời hạn nên bên B phải mất tiền cọc là phù hợp với các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ.

[3] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[4] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, trích lục hồ sơ và định giá tài sản với số tiền 6.000.000 đồng. Bị đơn phải chịu số tiền này. Do nguyên đơn đã đóng toàn bộ chi phí nên bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền 6.000.000 đồng

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 166, 167, 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ các Điều 129, 472, 473, 474, 475, 477, 479, 481, 482, 500, 501, 502 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Phạm Ngọc V đối với bị đơn Ông Phạm Xuân D về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

- Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (một phần) giữa Ông Phạm Ngọc V với Ông Phạm Xuân D ký ngày 25/3/2022 được công chứng tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng 005196, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Buộc Ông Phạm Xuân D trả lại cho Ông Phạm Ngọc V phần đất thuộc thửa số 2681, tờ bản đồ số 10, diện tích 264,4m², tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương;

- Buộc Ông Phạm Xuân D phải bồi thường cho Ông Phạm Ngọc V giá trị của 02 cây chôm chôm là 1.916.000 đồng; 01 đoạn hàng rào là 4.033.260 đồng, tổng số tiền là 5.949.260 đồng;

- Buộc Ông Phạm Xuân D phải thanh toán cho Ông Phạm Ngọc V tiền thuê đất từ ngày 01/11/2022 đến ngày 08/11/2022, với số tiền là 1.866.000 đ (một triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng;

- Buộc Ông Phạm Ngọc V phải thanh toán cho Ông Phạm Xuân D giá trị của nền gạch men là 6.531.840 đồng, Ông Phạm Ngọc V được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng nền gạch men có diện tích 25,92m².

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

- Ông Phạm Ngọc V không phải trả lại số tiền đặt cọc là 21.000.000 đồng cho Ông Phạm Xuân D;

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Xuân D phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 1.441.000 đồng án phí có giá ngạch.

- Ông Phạm Ngọc V phải chịu 326.592 đồng án phí được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông V đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000867 ngày 22/11/2022, hoàn trả cho ông V số tiền 300.000 đồng và số tiền 764.908 đồng tạm ứng án phí còn dư theo biên lai thu tiền số 0000702 ngày 25/10/2022 và biên lai thu tiền số 0000867 ngày 22/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá là 6.000.000 đồng. Bị đơn Ông Phạm Xuân D phải chịu. Nguyên đơn Ông Phạm Ngọc V đã tạm ứng số tiền 6.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá nên bị đơn Ông Phạm Xuân D phải nộp 6.000.000 đồng để hoàn trả cho Ông Phạm Ngọc V.

4. 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 bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

5. 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 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 Dương;
- VKSND TP Dĩ An;
- Chi cục THADS TP Dĩ An;
- Đương sự;
- Lưu: VT; HS.

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

Trần Thị Hồng