

**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: 53/2021/DS-ST
Ngày 22-12-2021
V/v tranh chấp hợp đồng thuê lại
quyền sử dụng đất

**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 Chu Thị Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hoàn.
2. Bà Ngô Hồng Lan Thảo.

- 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: Ông Trần Văn Luân – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 12 năm 2021, 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 138/2021/TLST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 66/2021/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh Ng, sinh năm 1962; thường trú: Số 64/2 đường Th, phường M, thành phố L, tỉnh A; tạm trú: Tổ 10, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Phạm Tr Q, sinh năm 1989; thường trú: Đội 5, xã Y, huyện Ý, tỉnh N; tạm trú: Số 136 đường V, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh B. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Hữu Th, sinh năm 1962; tạm trú: Tổ 10, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2/ Bà Phi Thị Tr, sinh năm 1950; địa chỉ: Tổ 10, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3/ Bà Trần Thị Như Ng1; địa chỉ: Số 136 đường V, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1/ Bà Nguyễn Thu Ph, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 136 đường V, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2/ Ông Đồng Văn S, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 136 đường V, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/3/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh Ng trình bày: Ngày 14/12/2019, bà Ng ký hợp đồng thuê mặt bằng với ông Phạm Tr Q, tài sản thuê tại Số 136 đường V, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh B. Thời hạn thuê 3 năm, giá thuê 12.000.000đ/tháng, trả tiền thuê hàng tháng vào ngày 3 dương lịch. Bà Ng đã đặt cọc cho ông Q một tháng với số tiền 12.000.000 đồng. Bà Ng giao tiền cọc trực tiếp cho hai vợ chồng ông Q và bà Trần Thị Như Ng1. Hàng tháng bà Ng trả tiền mặt, còn những ngày nghỉ dịch thì bà Ng trả tiền thuê bằng hình thức chuyển khoản Ng hàng. Mặt bằng này ông Q thuê của bà Tr nên bà Ng thuê với hình thức là thuê lại với mục đích mở quán bán cơm. Khi thuê đã có sẵn căn nhà kiên cố, bà Ng không phải sửa chữa, tôn tạo gì mà chỉ mua thêm ít vật dụng phục vụ cho việc kinh doanh. Bà Ng và chồng Nguyễn Hữu Th trực tiếp kinh doanh buôn bán, ở tại quán. Đến ngày 12/01/2021 bà Tr cho bà Ng biết việc bà Tr và ông Q đã chấm dứt hợp đồng. Việc này ông Q không thông báo cho bà Ng biết. Sau khi biết hợp đồng giữa ông Q và bà Tr đã kết thúc được 03 ngày thì bà Ng tìm đến gặp trực tiếp ông Q để hỏi về hợp đồng giữa bà Ng với ông Q và đòi tiền cọc. Ông Q nói với bà chừng nào cô chú chuyển đi thì nói để ông trả tiền cọc cho nhưng khi bà Ng yêu cầu thì ông Q không trả. Đối với hợp đồng giữa bà Ng và ông Q thì ông Q không còn quyền với mặt bằng này nữa nên bà Ng sẽ trả mặt bằng để chuyển đi. Đến nay bà Ng chưa chuyển đi vì bà Ng và ông Q chưa giải quyết xong tiền cọc theo hợp đồng. Bà Tr đưa ra điều kiện cho bà Ng phải trả tiền thuê là 10.000.000 đồng/tháng nhưng phải trả một lần cho 06 tháng. Bà Ng không có tiền nên không ký hợp đồng với bà Tr. Từ tháng 02/2021 đến nay bà Ng tiếp tục sử dụng mặt bằng thuê nhưng trả tiền thuê hàng ngày cho bà Tr.

Nay bà Ng khởi kiện yêu cầu: Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 14/12/2019 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thanh Ng và ông Phạm Tr Q và buộc ông Phạm Tr Q phải trả lại số tiền đặt cọc cho bà Nguyễn Thị Thanh Ng là 12.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Phạm Tr Q trình bày: Nguồn gốc mặt bằng ông Q cho bà Ng thuê là do ông thuê trực tiếp của bà Phi Thị Tr theo hợp đồng thuê mặt bằng giữa ông Q và bà Tr vào năm 2017, giá thuê 8.000.000đ/tháng, thời hạn thuê đến khi nào nhà nước giải tỏa thì trả mặt bằng. Ngày 14/12/2019, ông Q ký hợp đồng cho bà Ng thuê lại; mục đích thuê là để kinh doanh dịch vụ; giá thuê 12.000.000đ/tháng, thanh toán tiền thuê vào ngày 03 dương lịch hàng tháng; tiền đặt cọc là 12.000.000 đồng. Ông Q là người trực tiếp nhận số tiền cọc này. Do bà Tr muốn lấy lại tài sản thuê nên ông Q và bà Tr đã thỏa thuận việc thanh lý hợp đồng thuê vào ngày 12/01/2021. Trước khi thanh lý hợp đồng thì ông Q có đến gặp

trực tiếp để thông tin cho bà Ng biết về việc ông đã yêu cầu bà Tr cam kết đảm bảo quyền lợi cho bà Ng; theo đó bà Ng được tiếp tục thuê mặt bằng của bà Tr trong thời hạn 03 năm, giá thuê giảm xuống còn 10.000.000 đồng/tháng. Thỏa thuận này chỉ được ghi vào góc cuối của “Biên bản thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng”. Khi ông Q thông báo cho bà Ng thì có ông Đồng Văn Sơn là người làm chứng; chồng của bà Ng cũng trực tiếp nghe và đồng ý. Mọi quyền lợi, nghĩa vụ phát sinh sau khi thanh lý thì bà Ng giải quyết trực tiếp với bà Tr. Ông Q không đồng ý trả lại tiền cọc cho bà Ng vì sau khi thanh lý hợp đồng bà Ng sẽ được tiếp tục thuê mặt bằng thời hạn 03 năm, với giá 10.000.000 đồng/tháng, nên số tiền cọc này sẽ được căn trừ. Nếu bà Ng không thuê nữa trong khi giá thuê giảm thì bà Ng đã vi phạm hợp đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Q không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phi Thị Tr trình bày: Ngày 06/01/2017, bà Tr cho ông Q thuê mặt bằng tại số 49/49 tổ 10, khu phố Tân Lập, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương; mục đích thuê: kinh doanh thời trang nhưng sau đó ông Q đã thay đổi mục đích kinh sang bán quán ăn. Ngày 12/01/2021, bà Tr và ông Q đã thanh lý hợp đồng, bà Tr bồi thường cho ông Q 30.000.000 đồng và đã nhận lại tài sản. Việc tranh chấp giữa bà Tr và ông Q đã giải quyết xong. Bà Tr hứa sẽ cho bà Ng thuê với phương thức trả tiền thuê nhà 06 tháng trong 01 lần nhưng bà Ng không đủ khả năng nên không ký hợp đồng thuê với bà Tr mà chỉ xin kinh doanh trả tiền thuê theo ngày. Việc thỏa thuận giữa bà Ng và ông Q như thế nào thì bà Tr không liên quan. Đối với tranh chấp giữa bà Ng và ông Q thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Đồng Văn S trình bày: Ông S chỉ làm chứng việc bà Tr và ông Q ký biên bản thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng và việc giao nhận số tiền chấm dứt hợp đồng là 30.000.000 đồng. Ông Q cho rằng khi ký bản thanh lý hợp đồng với bà Tr thì ông Q thông báo cho bà Ng biết về thỏa thuận giữa ông Q với bà Tr để tiếp tục cho bà Ng thuê quyền sử dụng đất, giá thuê là 10.000.000 đồng/tháng, ông Q không phải trả lại tiền cọc 12.000.000 đồng thì ông S không biết và không chứng kiến việc này.

Người làm chứng bà Nguyễn Thu Ph trình bày: Bà Ph là con của bà Tr nên mọi thỏa thuận, giao dịch cho thuê quyền sử dụng đất giữa bà Tr và ông Q là do bà Phương soạn thảo và quyết định, bà Tr chỉ là người ký tên vào hợp đồng thuê. Sau này ông Q cho bà Ng thuê lại có thông báo cho bà Tr nhưng không cho bà Tr biết thông tin về nội dung hợp đồng thuê này. Hợp đồng ban đầu bà Tr cho ông Q thuê là để kinh doanh thời trang nhưng sau này cho bà Ng thuê lại thì tự ý chuyển đổi ngành nghề kinh doanh là mở quán ăn. Việc này bà Tr không đồng ý nên mới yêu cầu ông Q trả lại mặt bằng. Sau khi bà Tr khởi kiện đến Tòa án thì giữa bà Tr và ông Q đã thỏa thuận được với nhau về tất cả các nội dung, hai bên đồng ý thanh lý hợp đồng thuê; bà Tr đồng ý bồi thường ông Q số tiền 30.000.000 đồng, ông Q có trách nhiệm trả lại mặt bằng cho bà Tr. Trong biên bản thanh lý hợp đồng giữa bà Tr và ông Q không có thỏa thuận gì liên quan đến hợp đồng giữa ông Q và bà Ng. Khi bà Tr và ông Q ký tên vào biên bản này bà Phương có mặt và chứng kiến trực tiếp. Tại thời điểm ký biên bản thì ông Q yêu cầu viết thêm vào phía sau bản thanh lý câu “*Bên A đồng ý cho người thuê nhà của bên B là 10.000.000 đồng 1 tháng và tiếp tục ký tiếp hợp đồng thuê nhà với thời hạn là 3 năm*”. Dòng chữ này viết vào phía sau biên bản thanh lý nhưng không được ai xác nhận. Tuy nhiên, bà Ph chỉ xác nhận thông tin về việc bà Tr đồng ý tiếp tục cho người

thuê lại của ông Q thuê đất thời hạn 3 năm, giá thuê 10.000.000 đồng/tháng. Còn phương thức trả tiền thuê như thế nào và những thỏa thuận cụ thể khác trong hợp đồng giữa bà Ng và bà Tr thì không được đề cập đến. Sau khi thanh lý hợp đồng với ông Q, bà Tr đã nhận lại tài sản và cho bà Ng thuê với phương thức lấy tiền thuê nhà 01 lần 06 tháng nhưng bà Ng không đồng ý nên hai bên không ký hợp đồng. Tuy nhiên, việc bà Tr ký hay không ký hợp đồng với bà Ng thì cũng không liên quan gì tới tiền cọc giữa ông Q và bà Ng.

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 và đương sự chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh Ng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Th, bà Phi Thị Tr, bà Trần Thị Như Ng1; người làm chứng ông Đồng Văn S, bà Nguyễn Thu Ph đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Bị đơn ông Phạm Tr Q vắng mặt không có lý do. Vì vậy căn cứ các Điều 227, 228, 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là đúng quy định. Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh Ng; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Th, bà Phi Thị Tr, bà Trần Thị Như Ng1; người làm chứng bà Nguyễn Thu Ph và ông Đồng Văn S đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt; bị đơn vắng mặt hai lần không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228, 229, 238 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng nêu trên.

[1.2] Các đương sự trong vụ án đều xác định ông Phạm Tr Q thuê quyền sử dụng đất của bà Phi Thị Tr sau đó cho bà Nguyễn Thị Thanh Ng thuê lại. Do đó, tại Quyết định xét xử Tòa án đã xác định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án là “tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất” là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn và bị đơn đều xác định hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất được ký kết giữa hai bên là “*hợp đồng thuê mặt bằng ngày 14/12/2019*”, hợp đồng viết tay không được công chứng, chứng thực. Người cho thuê không đăng ký theo quy định tại khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2021, bà Tr xác định quyền sử dụng đất cho thuê nằm trong khu quy hoạch của Đại học quốc gia thành phố Hồ Chí Minh nên bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận....*”. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định về điều kiện thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất: “*Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,...*”. Vì vậy việc bà Tr ký hợp đồng cho thuê mặt bằng với ông Q ngày 06/01/2017 và ông Q ký hợp đồng cho thuê lại mặt bằng với bà Ng ngày 14/12/2019 là vi phạm pháp luật về đất đai. Căn cứ Điều 122 và Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng thuê mặt bằng

giữa bà Tr và ông Q ngày 06/01/2017 và hợp đồng thuê lại mặt bằng giữa ông Q và bà Ng ngày 14/12/2019 đều bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

[2.2] Đối với hợp đồng thuê mặt bằng giữa bà Tr và ông Q ngày 06/01/2017 thì ông Q và bà Tr xác định đã thanh lý hợp đồng cho thuê mặt bằng này, bà Tr đã nhận lại tài sản và bồi thường cho ông Q số tiền 30.000.000 đồng. Đương sự đã tự thỏa thuận chấm dứt, không ai yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.3] Tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả...Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường...”* Trong vụ án này nguyên đơn và bị đơn không ai yêu cầu bồi thường thiệt hại. Nguyên đơn là người sử dụng tài sản thuê, thụ hưởng lợi ích từ tài sản thuê nên phải có trách nhiệm trả tiền thuê hàng tháng. Do đó, khi hợp đồng vô hiệu thì tiền thuê mà nguyên đơn đã trả không buộc bị đơn phải trả lại. Bà Phi Thị Tr đã nhận lại tài sản thuê là quyền sử dụng đất và căn nhà theo ghi nhận tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2021. Ông Q thừa nhận đã nhận tiền cọc là 12.000.000 đồng từ bà Ng. Do đó, khi hợp đồng vô hiệu ông Q phải có trách nhiệm trả lại cho bà Ng số tiền cọc đã nhận là 12.000.000 đồng.

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

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và 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 án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 227, 228, 229, 238, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 168, 170, 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 122, 123, 131, 472, 475, 500 và khoản 2 Điều 468 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 bà Nguyễn Thị Thanh Ng đối với ông Phạm Tr Q về việc tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất.

- Tuyên hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Tr Q và bà Nguyễn Thị Thanh Ng theo “hợp đồng thuê mặt bằng ngày 14/12/2019” bị vô hiệu.

- Ông Phạm Tr Q phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh Ng số tiền đặt cọc là 12.000.000 (mười hai triệu) đồng.

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.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Tr Q phải chịu 900.000 (chín trăm nghìn) đồng.
- Trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh Ng số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0049545 ngày 27/4/2021 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. 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.

4. 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**

Chu Thị Vân