

Bản án số: 214/2020/DSST.
Ngày 06 tháng 8 năm 2020.
“*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 Phan Hùng Vương.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn R.....

2. Ông Huỳnh Văn B.....

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thanh T....., Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị H..... – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và ngày 06 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 541/2017/TLST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 232/2020/QĐST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm: 1951; (có mặt)

Địa chỉ: L8 Bis Hương Giang, Cư xá Bắc Hải, phường 15, quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền bà Chi có ông Sin Thoại K, sinh năm: 1973. (có mặt)

Địa chỉ: 351/13 Phạm Văn Chiêu, phường 14, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1/ Ông Vũ Mai V, sinh năm: 1972;

2/ Bà Trần Thị Diễm T, sinh năm: 1966 ;

Cùng ngụ địa chỉ: khu phố 2, thị trấn Cử Chi, huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông Viên, bà Trang có ông Đỗ Tấn Đ, sinh năm: 1971; (có mặt)

Địa chỉ: 21C Lê Thị Nghi, ấp Phước An, xã Phước Thạnh, huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Nguyên bà có tạo lập được quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 72 tờ bản đồ số 57, địa chỉ thửa đất tại thị trấn Củ Chi thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 495482, số vào sổ CS 02898 ngày 19/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà là Nguyễn Thị Kim C.

Tháng 12/2015, Bà có mở quán cà phê Sa Kê tại địa chỉ trên. Do Bà bị bệnh nên quán thường xuyên đóng cửa. Lợi dụng việc này, hai vợ chồng ông Vũ Mai Viên và bà Trần Thị Diễm T đã tự ý vào quán cà phê Sa Kê của bà, chiếm đoạt toàn bộ tài sản trên đất gồm: Bàn ghế, ly tách, chén bát, bếp ga, quạt, âm ly, loa,...tất cả các trang thiết bị và công trình xây dựng của bà, tổng số tiền bà vay mượn xây dựng lên đến hơn 600.000.000 đồng. Ông V, bà T ngang nhiên kinh doanh trên quyền sử dụng đất của bà để trục lợi. Không những thế, khoảng tháng 9/2016, ông Viên còn tự ý sửa chữa công trình xây dựng của bà nhằm phục vụ việc kinh doanh của mình, mà không hề có bất kỳ ý kiến nào của bà. Bà nhiều lần đòi lại tài sản đều bị ông Viên cho đàn em hăm dọa chém giết. Đỉnh điểm vào chiều ngày 25/3/2017, bà Trang có hẹn bà đến quán để giải quyết việc trả quán. Tuy nhiên, vợ chồng ông V, bà T cố tình núp trong quán, không ra gặp mặt mà cho hai đàn em ra đánh bà một cách vô cùng độc ác, bất chấp bà chỉ là một người già gần 70 tuổi và quán cà phê là của bà, do bà làm chủ. Quá sợ hãi bà đã nhờ người gọi báo Công an can thiệp. Bà bị hai đàn em của ông Viên, bà Trang đánh đa chấn thương và vẫn tiếp tục chiếm đoạt tài sản của bà là quán cà phê để kinh doanh và trục lợi mà không bị bất kỳ chế tài nào của pháp luật.

Bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Củ Chi buộc ông Vũ Mai V và bà Trần Thị Diễm T trả lại cho bà ngay lập tức và vô điều kiện quyền sử dụng đất diện tích 825,1 m² thửa số 72 tờ bản đồ số 57, địa chỉ thửa đất tại thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh và toàn bộ tài sản, công trình xây dựng, vật dụng trong quán.

Ngày 05/02/2018, Bà có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với ông Viên và bà Trang, nội dung yêu cầu như sau:

- + Hủy hợp đồng thuê đất ngày 01/01/2016 giữa bà với ông V, bà T vì hợp đồng thuê đất ngày 01/01/2016 giữa bà với ông V là một giao dịch dân sự có điều kiện theo quy định của pháp luật, việc thanh toán tiền cọc của ông Viên là điều kiện làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng và ông Viên không thực hiện nghĩa vụ thanh toán từ khi ký hợp đồng cho đến nay theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự 2015.

- + Yêu cầu ông V và bà T trả lại cho bà quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 72, tờ bản đồ 57 nêu trên của bà.

Ngày 10/10/2018, Bà xác định lại yêu cầu khởi kiện của bà đối với ông Viên, bà Trang như sau:

- + Hủy hợp đồng thuê nhà, đất (quán Sa Kê) lập ngày 01/01/2016 giữa bà và ông Viên do hợp đồng thuê vi phạm về hình thức hợp đồng; Về nội dung thì ông Viên không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đúng như hợp đồng đã thỏa thuận.

- + Buộc ông V thanh toán tiền thuê nhà, đất còn lại cho bà vì đến giờ ông V vẫn đang kinh doanh thu lợi nhuận; Số tiền thuê tạm tính đến ngày 10/10/2018 là 22 tháng, mỗi tháng tiền thuê là 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng); Thanh toán 01 lần ngay sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

- + Buộc ông V, bà T giao trả lại toàn bộ nhà, đất, công trình kiến trúc trên đất như hiện trạng ban đầu, ngay sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật. Những công trình kiến trúc ông Viên tự ý xây dựng trên đất đề nghị ông Viên tự tháo dỡ, bà không bồi thường.

Ngày 06/9/2019, Bà có đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung, nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với ông V và bà T:

- + Hủy hợp đồng thuê đất ngày 01/01/2016 giữa bà với ông Vũ Mai V, bà Trần Thị Diễm T; Buộc ông Viên, bà Trang giao trả mặt bằng quán cà phê Sa Kê.

- + Yêu cầu ông Viên, bà Trang thanh toán số tiền thuê tạm tính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 01/9/2019 là 792.000.000 đồng (Bảy trăm chín mươi hai triệu đồng) tương đương 44 tháng tiền thuê và tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán là 1%/tháng.

- + Yêu cầu ông Viên, bà Trang giao trả hoặc bồi thường các tài sản là vật dụng, trang thiết bị của quán cà phê Sa Kê như quạt, tivi, bếp ga, tủ lạnh, bình siêu tốc, máy ép, máy xay sinh tố,... có tổng giá trị là 79.594.000 đồng (Bảy mươi chín triệu năm trăm chín mươi bốn nghìn đồng).

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Sin Thoại Khánh trình bày:

Ông giữ nguyên nội dung yêu cầu mà bà Chi đã trình bày trong đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 06/9/2019.

Tại phiên tòa, ông Khánh trình bày: Bà Chi xin rút lại yêu cầu khởi kiện buộc ông Viên, bà Trang giao trả hoặc bồi thường các tài sản là vật dụng, trang thiết bị của quán cà phê Sa Kê như quạt, tivi, bếp ga, tủ lạnh, bình siêu tốc, máy ép, máy xay sinh tố,... có tổng giá trị là 79.594.000 đồng (Bảy mươi chín triệu năm trăm chín mươi bốn nghìn đồng). Giữ nguyên hai yêu cầu còn lại đối với ông Viên, bà Trang cụ thể:

- + Yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất ngày 01/01/2016 giữa bà với ông Vũ Mai Viên, bà Trần Thị Diễm Trang; Buộc ông Viên, bà Trang giao trả mặt bằng quán cà phê Sa Kê.

- + Yêu cầu ông Viên, bà Trang thanh toán số tiền thuê tạm tính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 01/8/2020 là 990.000.000 đồng (Chín trăm chín mươi triệu đồng) tương đương 55 tháng tiền thuê, không yêu cầu tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán tiền thuê đất.

Các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình gồm: Giấy ủy quyền, đơn khởi kiện bổ sung, đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện, đơn khởi kiện, bản pho to hợp đồng thuê đất + giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, đơn trình báo, bản pho to sao kê tài khoản Eximbank.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Vũ Mai Viên trình bày:

Ngày 01/01/2016, Ông có ký hợp đồng thuê đất 07 năm với bà Nguyễn Thị Kim Chi, ông thuê mảnh đất đường Nguyễn Giao, khu phố 2, thị trấn Củ Chi. Được sự đồng ý của bà Chi, ông bắt đầu xây dựng quán cà phê và khai trương ngày 18/01/2016, tên quán cà phê Sa Kê. Trong thời gian đó, bà Chi có mượn tiền của ông (mượn tiền mặt và mượn tiền qua Ngân hàng) đến 26 tết năm 2016, bà Chi có mượn thêm tiền để trả tiền thợ xây dựng trong chùa của bà Chi, vì tiền kiệt kẹt trong hàng hóa hết nên ông không còn tiền, ông cho bà Chi mượn xe SH để cầm, bà Chi không có tiền nên nói sẽ trừ dần ào tiền thuê đất. Đến tháng 6 bà Chi và ông ký hợp đồng để ông thuê mảnh đất ở chợ Quảng Việt nhưng cuối cùng bà Chi đã lấy lại vì bị sức ép và sự xúi dục của nhiều người. Bà Chi muốn lấy lại hợp đồng ở quán Sa Kê nhưng ông không đồng ý, ông chỉ trả lại hợp đồng ở chợ. Vì vậy bà Chi đến tháng 8 bắt đầu thuê giang hồ đến đập phá, quậy quán (sự việc trên cũng đã có trình báo Công an địa phương và nhờ can thiệp). Người bên bà Chi đã đuổi khách uống cà phê, khóa cửa quán đập bể bàn ghế, ông đã phải nhờ Công an địa phương can thiệp liên tục suốt 04 đến 05 tháng. Sau cùng bà Chi đưa một nhóm giang hồ tới và bàn giao cho họ lại quán, họ đã dỡ quán, dỡ đồ của quán chất lên xe để đem đi. Nhờ sự can thiệp của Công an thị trấn ông và bà Chi cùng làm cam kết (Công an thị trấn giữ bản cam kết này). Nội dung bản cam kết là nếu thứ hai chúng tôi không ra phòng công chứng ký hợp đồng lại thì chúng

tôi phải mất tất cả, nếu ký thì mỗi tháng ông phải trả 12.500.000 đồng và trả 02 tháng 01 lần (tức mỗi lần trả là 25.000.000 đồng) và nếu bên bà Chi không đến thì ngược lại ông sẽ được quyền xử lý theo ý ông. Đến thứ hai, ông đợi tại Phòng Công chứng đến 11 giờ trưa thì anh Hưng (Công an thị trấn Củ Chi, người giữ bản cam kết) gọi ông nói về đi vì bên bà Chi không đến. Dù vậy ông vẫn không để bà Chi thiệt thòi, ông vẫn trả tiền thuê đất cho bà Chi qua Ngân hàng (vì sợ bà Chi lại nói ngang). Ông không mong muốn gì hơn, chỉ mong bà Chi dễ yên cho cho ông buôn bán đến hết hợp đồng vì ông đã đầu tư của cải và công sức quá nhiều vào quán này. Trong 05 tháng bà Chi quây quán, ông đã mất hết khách hàng, ông phải bỏ rất nhiều công, của để bắt đầu gây dựng lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị Diễm Trang trình bày: Năm 2016, Bà có thuê đất của bà Nguyễn Thị Kim Chi, hợp đồng 07 năm, bà vẫn đóng tiền thuê đầy đủ. Vợ chồng bà đã bỏ tiền xây dựng rất nhiều nên chưa hết hợp đồng, vợ chồng bà chưa thể trả được.

Ông Đỗ Tấn Đ là đại diện theo ủy quyền của ông V, bà T trình bày: Hợp đồng thuê ngày 01/01/2016 chỉ đơn thuần là thuê đất, không thuê các tài sản khác và hợp đồng thuê đất không có điều khoản đặt cọc. Sau khi ký hợp đồng thuê đất, bị đơn đã xây cất quán, mua sắm trang thiết bị và đăng ký kinh doanh nên việc bà Chi cho rằng quán cà phê Sa Kê của bà là không có cơ sở. Bà Chi cho rằng bị đơn không thanh toán bất cứ khoản tiền nào mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu thanh toán là không có cơ sở vì thực tế bị đơn đã thanh toán đầy đủ tiền thuê đất cho nguyên đơn bằng tiền mặt (thời gian đầu) và chuyển khoản. Mặt khác, bị đơn cũng chưa bao giờ nhận được yêu cầu thanh toán tiền thuê đất từ nguyên đơn (vì bị đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán). Bị đơn chưa bao giờ dùng bạo lực để hành hung nguyên đơn. Chỉ có nguyên đơn thuê côn đồ đến dẹp quán của bị đơn, vụ việc phải ra Công an thị trấn Củ Chi giải quyết. Bị đơn thuê đất trong thời hạn 07 năm là để kinh doanh quán cà phê, đã thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán. Tài sản, trang thiết bị do bị đơn mua sắm là để kinh doanh và thu hồi vốn trong bảy năm, nay chưa hết mà nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng sẽ gây thiệt hại lớn cho bị đơn. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích của bị đơn.

Ngày 15/11/2018, Ông Đ trình bày bổ sung với nội dung: Năm 2016, ngay sau khi ký hợp đồng thuê đất, do bà C kẹt tiền, phải thanh toán tiền vay trả góp hàng tháng tại Ngân hàng EIB quận 11, thành phố Hồ Chí Minh nên bị đơn có chuyển tiền đến tài khoản của bà Chi là 101514849222900 để bà Chi giải quyết các khoản vay tại đây và thanh toán dần tiền thuê đất hàng tháng; Cụ thể ngày 13/01/2016 chuyển khoản số tiền 45.300.000 đồng; Ngày 19/01/2016 chuyển khoản số tiền 19.000.000 đồng; Ngày 24/02/2016 chuyển khoản số tiền 23.700.000 đồng; Ngày 19/02/2016 chuyển khoản số tiền 30.000.000 đồng; Ngày 24/3/2016 chuyển khoản số tiền 49.000.000 đồng; Tổng cộng số tiền đã chuyển là 167.000.000 đồng. Năm 2017, Bị đơn đã thanh toán tiền thuê đất từ tháng 01/2017 đến tháng 12/2017 qua tài khoản của bà Chi là 101514849222900 tại Ngân hàng EIB quận 11, thành phố Hồ Chí Minh với tổng số tiền là 150.000.000 đồng. Năm 2018, Bị đơn cũng đã thanh toán tiền thuê đất cho bà Chi cũng thông qua tài khoản Ngân hàng trên, với tổng số tiền là 87.500.000 đồng. Từ tháng 9/2016, nguyên đơn liên tục cho người đến quây phá quán của bị đơn, vụ việc Công an thị trấn Củ Chi phải giải quyết nhiều lần, quán làm ăn không được nên tháng 12/2016, Công an thị trấn có biên bản ghi nhận cho bị đơn đóng tiền thuê đất là 12.500.000 đồng.

Trong nội dung biên bản hòa giải ngày 10/7/2020, Ông Đức trình bày: Ông Viên và bà Trang đồng ý xử lý hợp đồng vô hiệu. Ngoài những công trình phía nguyên đơn xây dựng gồm: hàng rào, cổng rào, mái che lợp ngói, căn nhà. Những công trình còn lại do phía bị đơn xây dựng nên phía bị đơn yêu cầu bà Chi hoàn trả lại cho ông Viên, bà Trang chi phí xây dựng những công trình này. Ông Viên, bà Trang đã thanh toán cho bà Chi tổng số tiền thuê là 404.500.000 đồng, kể từ ngày bà Chi khởi kiện thì phía bị đơn không thanh toán tiền thuê nữa. Ông Viên, bà Trang yêu cầu xử lý hợp đồng vô hiệu. Ông Viên, bà Trang thống nhất theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá vào ngày 20/12/2019 để giải quyết vụ kiện.

Tại phiên tòa, ông Đức trình bày:

Ông V, bà T không đồng ý với yêu cầu của phía nguyên đơn là yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất ký vào ngày 01/01/2016 do thời hạn thuê là 07 năm nhưng bên thuê sử dụng tính đến thời điểm này mới hơn 04 năm. Ông xác định lại ngoài những công trình do bà C xây dựng như: nhà, nhà vệ sinh; Tất cả những công trình còn lại đều do ông V xây dựng, việc xây dựng này là tự ông Viên xây dựng, không xin phép và không có báo với chính quyền địa phương. Bị đơn đã thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn từ năm 2016 cho đến khi nguyên đơn khởi kiện ra tòa thì bị đơn không thanh toán tiền thuê nữa.

Các tài liệu, chứng cứ mà bị đơn cung cấp để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình gồm: Hợp đồng xây dựng ký ngày 28/3/2017, Hợp đồng xây dựng ký ngày 18/4/2017, bảng quyết toán, bảng xác nhận khối lượng đã thi công, hợp đồng thuê, giấy nộp tiền của Ngân hàng Eximbank, Ngân hàng Sacombank và ủy nhiệm chi, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, giấy đăng ký thuế, hợp đồng mua bán bàn ghế, hợp đồng mua bán trả có, phụ lục hợp đồng cung cấp và sử dụng dịch vụ cố định, hóa đơn bán lẻ.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên Thẩm phán còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

- Về nội dung: Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nội dung yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông V, bà T thanh toán số tiền thuê tạm tính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 01/8/2020 là 990.000.000 đồng (Chín trăm chín mươi triệu đồng), tương đương 55 tháng tiền thuê; Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông V, bà T giao trả hoặc bồi thường các tài sản là vật dụng, trang thiết bị của quán cà phê Sa Kê như quạt, tivi, bếp ga, tủ lạnh, bình siêu tốc, máy ép, máy xay sinh tố,... có tổng giá trị là 79.594.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất ký ngày 01/01/2016 giữa bà với ông Vũ Mai Viên, bà Trần Thị Diễm T; Buộc ông V, bà T giao trả mặt bằng quán cà phê Sa Kê và toàn bộ những công trình xây dựng trên đất lại cho bà; Quan hệ tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng thuê khoán quyền sử dụng đất; Đất tọa lạc tại thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi; Hai bên ký hợp đồng cũng tại

huyện Củ Chi và ông Vũ Mai V, bà Trần Thị Diễm T đang cư trú tại huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Bà Chi yêu cầu yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất ký ngày 01/01/2016 giữa bà với ông Vũ Mai V và bà Trần Thị Diễm T; Buộc ông V, bà T giao trả mặt bằng quán cà phê Sa Kê và toàn bộ những công trình xây dựng trên đất lại cho bà; Yêu cầu ông Viên, bà Trang thanh toán số tiền thuê tạm tính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 01/8/2020 là 990.000.000 đồng (Chín trăm chín mươi chín triệu đồng), tương đương 55 tháng tiền thuê, không yêu cầu tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán tiền thuê; Thanh toán 01 lần ngay sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Sau khi xem xét tất cả các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến nội dung vụ án tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Bà C và ông V, bà T có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vào ngày 01/01/2016; Nội dung hợp đồng thuê bà Chi cho ông Viên, bà Trang thuê quyền sử dụng đất là phần đất diện tích 825,1 m² tại thửa số 72 tờ bản đồ số 57, địa chỉ thửa đất tại thị trấn Củ Chi thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 495842, sổ vào sổ CS 02898 ngày 19/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Chi (là Quán cà phê Sa Kê nằm trên đường Nguyễn Giao, tổ 4, khu phố 2, thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi); giá thuê là 18.000.000 đồng/tháng. Nếu bên thuê là ông Viên, bà Trang không sử dụng căn nhà cửa sắt cũng nằm trên phần đất trên thì tiền thuê theo hợp đồng sẽ bị trừ đi 3.000.000 đồng, nghĩa là mỗi tháng ông Viên, bà Trang chỉ trả tiền thuê cho bà Chi là 15.000.000 đồng; Về hình thức của hợp đồng thuê: hai bên chỉ ký hợp đồng bằng giấy tay. Tuy về mặt hình thức hợp đồng thuê đất không đảm bảo nhưng trên thực tế sau thời điểm ký kết hợp đồng, hai bên đã thực hiện việc bàn giao đối tượng thuê, thống nhất giá thuê, thời hạn thuê, thời hạn thanh toán tiền thuê, đây là sự tự nguyện của các đương sự, không trái đạo đức xã hội, do đó Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các bên, công nhận hợp đồng thuê đất ký ngày 01/01/2016 giữa bà Chi với ông Viên, bà Trang; Cụ thể là công nhận việc bà Chi cho ông Viên, bà Trang thuê phần đất diện tích 825,1 m² tại thửa số 72 tờ bản đồ số 57, địa chỉ thửa đất tại thị trấn Củ Chi thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 495482, sổ vào sổ CS 02898 ngày 19/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Chi (là Quán cà phê Sa Kê nằm trên đường Nguyễn Giao, tổ 4, khu phố 2, thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi) là hợp pháp; Theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng: Nếu bên thuê là ông Viên, bà Trang không sử dụng căn nhà cửa sắt cũng nằm trên phần đất trên thì tiền thuê theo hợp đồng sẽ bị trừ đi 3.000.000 đồng, nghĩa là mỗi tháng ông Viên, bà Trang chỉ trả tiền thuê cho bà Chi là 15.000.000 đồng, nhưng thực tế ông Viên, bà Trang có sử dụng căn nhà này để ở và chứa đồ, do đó Hội đồng xét xử xét thấy giá thuê của hợp đồng này là 18.000.000 đồng/tháng là có cơ sở.

Theo nội dung hợp đồng thì ông Viên, bà Trang phải thanh toán tiền thuê đất cho bà Chi vào ngày 01 đến ngày 05 đầu tháng, nếu quá 03 tháng không trả, bên thuê không đóng tiền nhà thì xem như bỏ hợp đồng, bên thuê (bên B) không được khiếu nại bên cho thuê (bên A) bất cứ điều gì, mà phải để lại toàn bộ cho bên A, không được đòi khoản tiền xây dựng, sửa chữa gì cả. Trong năm 2016, ông Viên, bà Trang đã chuyển tiền cho bà Chi vào tài khoản Ngân hàng số: 101514849222900 của Ngân hàng Eximbank chi nhánh quận 11,

thành phố Hồ Chí Minh vào các ngày 13/01/2016, 19/01/2016, 19/02/2016, 24/02/2016, 24/3/2016 với tổng số tiền là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng). Ông Viên, bà Trang cho rằng đây là tiền thuê đất mà ông bà trả cho bà Chi theo thỏa thuận là 15.000.000 đồng/tháng đến tháng 10/2016 thì thỏa thuận là 12.500.000 đồng/tháng; Nội dung nộp tiền vào tài khoản của bà Chi do ông Viên, bà Trang nộp không nói rõ là chuyển tiền vào nhằm mục đích gì; Bà Chi cho rằng số tiền này là tiền bà Chi nhờ bà Trang đi nộp tiền lãi dùm bà và tiền này là tiền của bà, không phải tiền của bà Trang; Số tiền chuyển vào tài khoản của bà Chi so với số tiền thuê đất mà ông Viên, bà Trang chưa thanh toán cho bà Chi theo như trình bày của ông Viên, bà Trang không phù hợp; Cụ thể số tiền thuê chưa thanh toán cho bà Chi theo ông Viên, bà Trang trình bày là: 15.000.000 đồng/tháng x 09 tháng (từ tháng 01/01/2016 đến tháng 09/2016) là 135.000.000 đồng và 12.500.000 đồng/tháng x 04 tháng (từ tháng 10/2016 đến tháng 01/2017) là 50.000.000 đồng; Tổng cộng số tiền thuê phải thanh toán cho bà Chi là 185.000.000 đồng, không phù hợp với số tiền 160.000.000 đồng mà ông Viên, bà Trang đã chuyển vào cho bà Chi. Hội đồng xét xử xét thấy đây không phải là tiền thuê đất mà phía bị đơn trả cho nguyên đơn. Số tiền 160.000.000 đồng mà ông Viên, bà Trang đã chuyển vào tài khoản của bà Chi là có thật, có biên nhận rõ ràng, nhưng đây là tiền gì, tiền của ai và dùng làm việc gì không rõ, do đó Hội đồng xét xử xét thấy cần tách số tiền 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng) mà bà Trang đã chuyển cho bà Chi trong năm 2016 vào những ngày trên, giải quyết bằng một vụ kiện khác khi ông Viên, bà Trang có yêu cầu là có cơ sở.

Số tiền mà ông Viên, bà Trang chuyển cho bà Chi cũng thông qua tài khoản Ngân hàng Eximbank chi nhánh quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Chi là chủ tài khoản trong năm 2017 và năm 2018, Cụ thể vào các ngày: 24/4/2017, 12/6/2017, 03/8/2017, 04/10/2017, 07/12/2017, 30/01/2018, 03/4/2018, 29/6/2018, 29/8/2018 với tổng số tiền là 225.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi lăm triệu đồng); Tuy bà Chi không thừa nhận nhưng nội dung chuyển ghi rõ là thanh toán tiền thuê đất cho bà Chi, phù hợp với những chứng cứ và nội dung trình bày của phía bị đơn, do đó Hội đồng xét xử xét đây là tiền thuê đất mà ông Viên, bà Trang đã thanh toán cho bà Chi.

Ông Viên, bà Trang đã thanh toán tiền thuê đất cho bà Chi theo như thỏa thuận mới mà ông bà cho là 12.500.000 đồng/tháng đến thời điểm hết tháng 7/2018. Từ đó đến nay ông Viên, bà Trang không thanh toán cho bà Chi thêm bất cứ khoản tiền nào, mặc dù tới thời điểm này ông Viên, bà Trang vẫn đang kinh doanh và thu lợi trên phần đất thuê của bà Chi. Do đó, Hội đồng xét xử xét yêu cầu khởi kiện của bà Chi yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất được ký giữa bà với ông Viên, bà Trang vào ngày 01/01/2016 đối với phần đất diện tích 825,1 m² tại thửa số 72 tờ bản đồ số 57, địa chỉ thửa đất tại thị trấn Củ Chi thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 495482, sổ vào sổ CS 02898 ngày 19/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Chi (Quán cà phê Sa Kê nằm trên đường Nguyễn Giao, tổ 4, khu phố 2, thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi) vì ông Viên, bà Trang vi phạm nghĩa vụ thanh toán là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại điểm a, b khoản 1, khoản 2 Điều 423; khoản 4 Điều 422, Điều 118 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Viên, bà Trang cho rằng căn nhà và nhà vệ sinh là do bà Chi xây dựng, tất cả những công trình còn lại đều do ông bà xây dựng; Nhưng công trình xây dựng trên là xây dựng không phép và không có thông báo cho chính quyền địa phương biết; Bà Chi thì cho rằng tất cả những công trình trên đều do bà xây dựng, kê cả chén, bàn ghế, ly, tủ lạnh,...đều là của bà. Mặc dù chứng cứ, chứng minh có thể những công trình trên do ông Viên,

bà Trang xây dựng theo hợp đồng xây dựng ký giữa ông Viên với ông Lê Minh Ngọc vào ngày 18/4/2017 với số tiền thi công là 68.300.000 đồng; Hợp đồng xây dựng ký giữa ông Viên với ông Lê Minh Ngọc vào ngày 28/3/2017 với số tiền thi công là 134.797.500 đồng và bảng xác nhận khối lượng thi công giữa ông Viên với ông Lê Minh Ngọc vào ngày 15/02/2016 với số tiền là 583.337.500 đồng. Nhưng theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng thuê nếu bên B (bên thuê) 03 tháng liền không trả tiền thuê thì bên B (bên thuê) không được đòi lại tiền xây dựng hay sửa chữa gì. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà Chi yêu cầu ông Viên, bà Trang giao trả lại phần diện tích đất thuê và tất cả những công trình xây dựng trên đất cho bà Chi và bà Chi không phải hoàn trả cho ông Viên, bà Trang chi phí xây dựng nào cả là phù hợp theo sự thỏa thuận của các bên.

Ông V, bà T vẫn đang kinh doanh và thu lợi trên phần đất thuê của bà Chi. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà Chi yêu cầu ông Viên, bà Trang thanh toán số tiền thuê tạm tính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 01/8/2020 là 990.000.000 đồng (Chín trăm chín mươi chín triệu đồng), tương đương 55 tháng tiền thuê đất là có cơ sở chấp nhận. Tổng số tiền ông Viên, bà Trang phải thanh toán cho bà Chi là 18.000.000 đồng/tháng x 55 tháng = 990.000.000 đồng (Chín trăm chín mươi chín triệu đồng). Sau khi trừ tiền thuê đất mà ông Viên, bà Trang đã trả cho bà Chi vào năm 2017 và năm 2018 với tổng số tiền là 225.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi lăm triệu đồng) thì ông Viên, bà Trang còn phải thanh toán cho bà Chi số tiền thuê đất còn lại là 765.000.000 đồng (Bảy trăm sáu mươi lăm triệu đồng). Ông Viên, bà Trang đã kinh doanh và hưởng lợi trên phần đất thuê trong thời gian dài từ năm 2016 đến năm 2020. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc ông Viên, bà Trang phải thanh toán số tiền thuê đất còn lại cho bà Chi 01 lần, ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa phía nguyên đơn đã rút lại yêu cầu buộc ông Viên, bà Trang giao trả lại những vật dụng, dịch vụ dùng để phục vụ việc kinh doanh như quạt, tivi, bếp ga, tủ lạnh, bình siêu tốc, máy ép, máy xay sinh tố,... có tổng giá trị là 79.594.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn. Những tài sản vật dụng này là động sản có thể di dời, tái sử dụng, hao mòn theo thời gian và phía bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với những tài sản này do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

Phía nguyên đơn không yêu cầu ông V, bà T hoàn trả chi phí đo đạc, định giá mà nguyên đơn đã tạm ứng trong quá trình tố tụng tại Tòa, do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

Hội đồng xét xử xét thấy quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi là có cơ sở nên chấp nhận. Do hồ sơ nhiều và thiếu Thư ký nên vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử, Tòa án nghiêm chỉnh tiếp thu và sẽ khắc phục trong thời gian tới.

Căn cứ khoản 1, 5 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn không được chấp nhận; Cụ thể là đối với số tiền 225.000.000 đồng không được chấp nhận thì nguyên đơn phải chịu án phí, do nguyên đơn là người trên 60 tuổi nên nguyên đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận bao gồm án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng

thuê và án phí dân sự có giá ngạch đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê đất còn lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; Các điều 6, 177, 178, 227, 228, 264, 266, 267 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 117, 118, 119, 280, 422, 423, 428, 472, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 492, 493, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1, 5 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị kim C;

1. Hủy hợp đồng thuê đất lập ngày 01/01/2016 giữa bà Nguyễn Thị Kim C với ông Vũ Mai V và bà Trần Thị Diễm T đối với phần đất thuê diện tích 825,1 m² thuộc thửa số 72 tờ bản đồ số 57, địa chỉ thửa đất tại thị trấn Củ Chi thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 495842, số vào sổ CS 02898 ngày 19/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà là Nguyễn Thị Kim C.

2. Buộc ông Vũ Mai V và bà Trần Thị Diễm T thanh toán số tiền thuê đất còn lại là 765.000.000 đồng (Bảy trăm sáu mươi lăm triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị Kim C; Thanh toán 01 lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

3. Buộc ông V, bà T giao trả lại cho bà Chi phần diện tích đất thuê và tất cả những công trình xây dựng trên phần đất diện tích 900 m² thuộc thửa số 72 tờ bản đồ số 57, địa chỉ thửa đất tại thị trấn Củ Chi thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 495842, số vào sổ CS 02898 ngày 19/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà là Nguyễn Thị Kim C theo như bản vẽ hiện trạng, vị trí ngày 20/12/2019 của Công ty TNHH MTV thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà C về việc buộc ông V, bà T giao trả bàn ghế, trang thiết bị vật chất của quán cà phê như quạt, tivi, bếp ga, tủ lạnh, bình siêu tốc, máy ép, máy xay sinh tố,... có tổng giá trị là 79.594.000 đồng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Mai V và bà Trần Thị Diễm T phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự đối với yêu cầu khởi kiện có giá ngạch là 34.600.000 đồng (Ba mươi bốn triệu sáu trăm nghìn đồng). Tổng cộng ông Viên, bà Trang phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 34.900.000 đồng.

6. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim C số tiền tạm ứng án phí mà bà Chi đã tạm nộp gồm: Số tiền tạm ứng án phí là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) theo biên lai thu số AA/2017/0033603 ngày 30/11/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi; Số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2016/0008141 ngày 29/12/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi; Số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2019/0022939 ngày 12/11/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi; Số tiền tạm ứng án phí là 19.800.000 đồng (Mười chín triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2019/0022940 ngày 12/11/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi; Số tiền tạm ứng án phí là 1.989.850 đồng (Một triệu chín trăm tám mươi chín nghìn

tám trăm năm mươi đồng) theo biên lai thu số AA/2019/0022941 ngày 12/11/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo 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 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

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.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND H. Củ Chi;
- Chi cục THADS H. Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ (14b).

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

Phan Hùng Vương

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA