

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VL
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 95/2022/DS-ST

Ngày: 12 - 9 - 2022

V/v tranh chấp Hợp đồng

Thuê tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VL, TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Phan Công Trí**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Đào Văn Vĩnh**.

2. Bà **Trần Thị Phương Anh**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Huỳnh Ngọc Nhiều**, Thư ký Tòa án nhân dân huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện VL, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà **Trịnh Thị Mỹ Tiên**, Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện VL xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 118/2022/TLST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp Hợp đồng Thuê tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 93/2022/QĐXX-DS ngày 29 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Văn Đ**, sinh ngày 24/6/1962 (có mặt).

Địa chỉ: Số 70A, Khóm 8, Phường 8, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu. SĐT: 0918.124.349.

2. Bị đơn: Anh **Nguyễn Văn Q**, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Số 04B, đường Nguyễn Chí Thanh, Khóm 10, Phường 1, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu. Chỗ ở hiện nay: Số 28, đường Nguyễn Huệ, Khóm 1, Phường 3, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Trần Kim N**, sinh ngày 02/8/1972.

Địa chỉ: Khóm 5, Phường 2, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu. Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Văn Đ**, sinh ngày 24/6/1962. Địa chỉ: Số 70A, Khóm 8, Phường 8, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu. SĐT: 0918.124.349 (văn bản ủy quyền ngày 25/7/2022) (có mặt).

3.2. Bà **Quách Thị Châu E**, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 70A, Khóm 8, Phường 8, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

3.3. Bà **Trần Kim Đi**, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 3, Phường 1, thành phố CM, tỉnh Cà Mau. Chỗ ở hiện nay: Ấp Xẻo Chích, thị trấn Châu Hưng, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện đề ngày 15 tháng 6 năm 2022 và lời khai tại Tòa án, ông Trần Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Trước đây, khoảng năm 2019, ông và vợ là bà Quách Thị Châu E đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông, bà cho chị Trần Kim N. Sau khi nhận chuyển nhượng, chị N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 086106 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 31/5/2019 cho cá nhân chị N. Khi nhận chuyển nhượng, hiện trạng trên đất ông đã có 12 căn phòng trọ do ông xây dựng năm 2011, khi chuyển nhượng thì ông cũng chuyển nhượng luôn tài sản này cho chị N với giá 600.000.000 đồng. Đồng thời trước khi chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất cho chị N, ông đã cho anh Nguyễn Văn Q thuê đất và nhà trọ này với giá 5.000.000 đồng/tháng. Khi nhận chuyển nhượng tài sản của ông, chị N cũng biết rõ có tồn tại hợp đồng thuê đất giữa ông Đ và anh Q, chị N chấp nhận thỏa thuận này và tiếp tục cho anh Q thuê đất. Sau khi thuê đất, anh Q có xây dựng thêm quán bán cà phê, mái che trước quán cà phê, lót gạch men trước quán cà phê và nhà trọ, mái che bên hông giáp giữa nhà trọ và quán cà phê. Anh Q trả tiền thuê cho chị N được vài tháng thì ngưng cho đến nay.

Chị N đã yêu cầu anh Q trả tiền thuê nhiều lần nhưng không được. Do anh Q vi phạm hợp đồng là không trả tiền thuê đúng hạn, nên chị N yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê với anh Q, yêu cầu anh Q trả tiền thuê còn nợ của 19 tháng (từ tháng 01/11/2020 đến tháng 01/6/2022) với số tiền 95.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi suất; sau ngày 01/6/2022 thì chị N không yêu cầu anh Q trả tiền thuê nữa; yêu cầu anh Q di dời, phá bỏ các tài sản xây dựng thêm sau khi thuê, trả lại hiện trạng tài sản khi thuê: diện tích đất và trên đất có 12 căn phòng trọ, tại ấp Xẻo Chích, thị trấn Châu Hưng, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

Ông xác định tài sản là quyền sử dụng đất và nhà trọ mà anh Q thuê là của chị N. Do trước đây ông ký hợp đồng cho anh Q thuê đất, ông không biết mới đi khởi kiện. Nay, chị N đã có yêu cầu độc lập trong vụ án này, nên ông rút lại yêu cầu của ông để cho chị N khởi kiện anh Q như yêu cầu ông đã trình bày.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, tiến hành tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải hợp lệ cho bị đơn anh Nguyễn Văn Q, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Quách Thị Châu E, bà Trần Kim Đi. Nhưng anh Q, bà Châu E và bà Đi vắng mặt không có lý do, không gửi bất kỳ chứng cứ, ý kiến cho Tòa án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện VL phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Kim N đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 68, Điều 70, Điều 71, Điều 73 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự; riêng bị đơn anh Nguyễn Văn Q, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quách Thị Châu E, bà Trần Kim Đi chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, Điều 72, Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn, chấm dứt hợp đồng thuê tài sản, buộc anh Q trả tiền thuê, đập phá, tháo dỡ, di dời các tài sản xây dựng sau khi thuê tài sản, trả lại nhà, đất thuê cho chị N. Bị đơn phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Ông Trần Văn Đ khởi kiện anh Nguyễn Văn Q yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê, trả tiền thuê còn nợ, hoàn trả lại toàn bộ tài sản thuê; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chị Trần Kim N yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê với anh Q, yêu cầu anh Q trả tiền thuê còn nợ, hoàn trả lại toàn bộ tài sản thuê là tranh chấp về Hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; Hợp đồng thuê tài sản giữa các đương sự được thực hiện tại ấp Xẻo Chích, thị trấn Châu Hưng, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu và nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đã chọn Tòa án nhân dân huyện VL giải quyết. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện VL, tỉnh Bạc Liêu thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Trong quá trình làm việc, cũng như tại phiên tòa, ông Trần Văn Đ rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông; bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Kim N vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập của mình, thì chị Trần Kim N trở thành nguyên đơn, anh Nguyễn Văn Q trở thành bị đơn, theo quy định tại khoản 2 Điều 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Ông Trần Văn Đ tự nguyện rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ đối với yêu cầu của ông Đ, theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Xét thấy, bị đơn anh Nguyễn Văn Q, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Quách Thị Châu E, bà Trần Kim Đi đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không lý do, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự này theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Chị Trần Kim N yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê với anh Nguyễn Văn Q; yêu cầu anh Q trả tiền thuê tài sản còn nợ của 19 tháng với số tiền 95.000.000 đồng; di dời, phá bỏ các tài sản đầu tư sau khi thuê, hoàn trả tài sản thuê là nhà, đất.

[3.1] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện VL, Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất ngày 02/8/2022 của Trung tâm kỹ

thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu thể hiện diện tích đất tranh chấp có vị trí, tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp Quốc lộ 1A, có chiều dài 10m.
- Hướng Tây giáp thửa 2, có chiều dài 5,51m + 4,02m.
- Hướng Bắc giáp một phần thửa 21, có chiều dài 10,57m + 36,46m.
- Hướng Nam giáp thửa 3, 4, có chiều dài 47,97m.

Diện tích 463,9m².

Trên phần đất có các tài sản sau:

+ Tài sản của chị Trần Kim N:

- Nhà trọ (12 phòng), diện tích 4x45,9m = 183,6m². Có kết cấu móng khung sườn bê tông cốt thép, tường xây, nền gạch men, mái tole thiết. Nhà trọ được xây dựng năm 2011, nhà loại IV.42.

- 01 nền xi măng: Diện tích 2,9 x 13 + 20,7 x 1,9 + 11,2 x 2m = 99,43m².

- Mái che trước nhà trọ: Diện tích 4 x 12,7m = 50,8m². Có kết cấu cột bê tông, khung sườn thép, mái thiết.

+ Tài sản của anh Nguyễn Văn Q xây dựng từ lúc thuê đất:

- Quán cà phê: Diện tích 4x20,7m = 82,8m². Có kết cấu khung sườn thép, vách tường xây + thiết, nền gạch men, mái thiết. Nhà xây dựng năm 2020, nhà loại V.58.

- Mái che bên hông nhà trọ và trước quán cà phê: Diện tích 5,9 x 12,7 + 1,9 x 20,7m = 114,26m². Có kết cấu cột bê tông, khung sườn thép, nền gạch men, mái thiết.

- Nhà lá dùng để bán cà phê: Diện tích 3 x 13 = 39m². Có kết cấu cây gỗ địa phương, mái lá, nền gạch men.

- Nền gạch men (trước nhà trọ, nhà lá dùng để bán cà phê): Diện tích 9,9 x 12,7 + 3 x 13 = 164,73m².

- 20 ghế mũ; 50 ghế xếp + mũ; 14 bàn cây nhỏ; 13 ghế có lót nệm; 01 bàn thờ thần tài bằng gỗ.

[3.2] Chị Trần Kim N trình bày: Khi nhận chuyển nhượng đất của ông Đ và bà Châu E thì trước đó ông Đ đã cho anh Q thuê nhà trọ và đất này rồi. Chị đồng ý với Hợp đồng thuê được ký kết ngày 01/02/2019 giữa ông Trần Văn Đ, bà Quách Thị Châu E với anh Nguyễn Văn Q. Mặc dù Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho anh Nguyễn Văn Q đúng theo quy định pháp luật, nhưng anh Q vắng mặt, không gửi bất kỳ chứng cứ hoặc thể hiện ý kiến của anh đối với yêu cầu của chị N. Điều này cho thấy anh Q đã từ bỏ quyền, lợi ích hợp pháp của anh, mọi hậu quả pháp lý bất lợi anh phải tự gánh chịu theo quy định tại khoản 3, khoản 5 Điều 70 và khoản 1 Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, ông Đ cung cấp bản hợp đồng thuê nhà đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do chị Trần Kim N đứng tên (bút lục 02, 07). Cho nên, có căn cứ xác định hợp đồng thỏa thuận thuê nhà, đất là có thật.

[3.3] Anh Q thuê nhà, đất của chị N ngoài việc kinh doanh nước uống, anh Q vẫn tiếp tục sử dụng các phòng để cho thuê nhà trọ (bút lục 80). Căn cứ khoản 4 Điều 3 của Luật Nhà ở năm 2014, trường hợp này được xác định là cho thuê nhà ở thương mại. Hợp đồng cho thuê nhà ở thương mại phải được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 1 Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014 mới phát sinh hiệu lực. Do Hợp đồng thuê nhà, đất của ông Đ cung cấp không tuân thủ về hình thức, nên vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 129, khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, kể từ thời điểm ký kết hợp đồng thuê nhà đất (01/02/2019) đến ngày nộp đơn khởi kiện (15/6/2022) là trên 02 năm nhưng không có yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, nên giao dịch cho thuê nhà, đất của chị N và anh Q đã phát sinh hiệu lực, theo quy định tại khoản 2 Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.4] Khi anh Q vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê, ông Đ được chị N ủy quyền đã nhiều lần liên hệ anh Q yêu cầu trả tiền thuê, nếu không sẽ chấm dứt hợp đồng thuê, nhưng anh Q né tránh, kéo dài thời gian không trả tiền thuê. Từ lúc Tòa án thụ lý yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê giữa ông Đ và anh Q, anh Q cũng không thể hiện ý kiến của anh. Cho thấy, ông Đ đã thông báo cho anh Q biết rõ về việc chấm dứt hợp đồng thuê, theo quy định tại khoản 4 Điều 132 của Luật Nhà ở năm 2014.

[3.5] Chị N xác định từ ngày 01/11/2020 đến 01/6/2022, anh Q không trả tiền thuê nhà, đất tổng cộng 19 tháng với số tiền 95.000.000 đồng (5.000.000 đồng/tháng) theo như hợp đồng đã ký kết, chị yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê, trả tiền thuê còn nợ. Anh Q không thể hiện ý kiến, anh Q cũng không cung cấp chứng cứ thể hiện anh đã hoàn thành nghĩa vụ trả tiền thuê cho chị N. Thời hạn thuê nhà, đất của anh Q đến thời điểm xét xử là trên 19 tháng, nhưng chị N chỉ yêu cầu anh Q trả tiền thuê của 19 tháng, cũng không yêu cầu tính lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ. Xét sự tự nguyện yêu cầu của nguyên đơn có lợi cho bị đơn, nên Hội đồng xét xử chấp nhận, tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê giữa ông Trần Văn Đ, bà Quách Thị Châu E, chị Trần Kim N và anh Nguyễn Văn Q, buộc anh Q có nghĩa vụ trả tiền thuê còn nợ là 95.000.000 đồng, theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 131, điểm b khoản 2 Điều 132 của Luật Nhà ở năm 2014, điểm d khoản 1 Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 280, khoản 1 Điều 351, Điều 472, Điều 473, Điều 478 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.6] Chị N yêu cầu anh Q trả lại tài sản thuê là nhà, đất. Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện VL thể hiện: Trên diện tích đất 463,9m² chị N cho anh Q thuê bao gồm các công trình sau: Nhà trọ (12 phòng), diện tích 4x45,9m = 183,6m². Có kết cấu móng khung sườn bê tông cốt thép, tường xây, nền gạch men, mái tole thiết. Nhà trọ được xây dựng năm 2011, nhà loại IV.42; 01 nền xi măng: Diện tích 2,9 x 13 + 20,7 x 1,9 + 11,2 x 2m = 99,43m²; Mái che trước nhà trọ: Diện tích 4 x 12,7m = 50,8m². Có kết cấu cột bê tông, khung sườn thép, mái thiết. Do anh Q vi phạm hợp đồng thuê tài sản như phân tích tại tiêu mục [3.5], nên buộc anh Q phải hoàn trả lại toàn bộ các tài sản thuê là diện tích đất 463,9m², nhà trọ 183,6m², nền xi măng 99,43m², mái che trước nhà trọ 50,8m² cho chị N, theo quy định tại khoản 1 Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Sau khi thuê tài sản, anh Nguyễn Văn Q đã xây dựng các công trình, tài sản trên đất thuê như sau: Quán cà phê: Diện tích $4 \times 20,7\text{m} = 82,8\text{m}^2$. Có kết cấu khung sườn thép, vách tường xây + thiết, nền gạch men, mái thiết. Nhà xây dựng năm 2020, nhà loại V.58; Mái che bên hông nhà trọ và trước quán cà phê: Diện tích $5,9 \times 12,7 + 1,9 \times 20,7\text{m} = 114,26\text{m}^2$. Có kết cấu cột bê tông, khung sườn thép, nền gạch men, mái thiết; Nhà lá dùng để bán cà phê: Diện tích $3 \times 13 = 39\text{m}^2$. Có kết cấu cây gỗ địa phương, mái lá, nền gạch men; Nền gạch men (trước nhà trọ, nhà lá dùng để bán cà phê): Diện tích $9,9 \times 12,7 + 3 \times 13 = 164,73\text{m}^2$; 20 ghế mũ; 50 ghế xếp + mũ; 14 bàn cây nhỏ; 13 ghế có lót nệm; 01 bàn thờ thần tài bằng gỗ. Trong Hợp đồng thuê nhà, đất ngày 01/02/2019 được ký kết giữa ông Trần Văn Đ, bà Quách Thị Châu E với anh Nguyễn Văn Q không có điều khoản thỏa thuận việc anh Q được quyền xây dựng thêm các công trình này. Tại phiên tòa, ông Đ trình bày những công trình này là do anh Q tự ý xây, không có sự đồng ý của ông cũng như ý kiến của chị N. Nay, chị N yêu cầu anh Q phá bỏ, di dời các công trình đã xây dựng để trả lại đúng hiện trạng nhà, đất khi thuê. Anh Q vắng mặt không thể hiện ý kiến, cũng không cung cấp chứng cứ thể hiện quá trình anh Q xây dựng các công trình trên đất thuê có sự đồng ý của người cho thuê, xem như anh Q không phản đối lời trình của ông Đ. Cho nên, buộc anh Q phải đập bỏ, phá dỡ, di dời các tài sản, công trình đã xây dựng sau khi thuê nhà, đất ra khỏi diện tích đất thuê, theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 132 của Luật Nhà ở năm 2014, khoản 1 Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản 3.773.335 đồng. Chị Trần Kim N được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên anh Q phải chịu 3.773.335 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Đ đã tạm nộp và chi xong, anh Q phải hoàn lại cho ông Đ 3.773.335 đồng, theo quy định tại khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[6.1] Ông Trần Văn Đ được trả lại 2.675.000 đồng tạm ứng án phí tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001080 ngày 30/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện VL, theo quy định tại khoản 3 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 18 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí và lệ phí Tòa án.

[6.2] Chị Trần Kim N không phải nộp án phí, đã dự nộp tạm ứng án phí 2.675.000 đồng tạm ứng án phí tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001125 ngày 28/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện VL, nên được hoàn lại theo quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 24, khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[6.3] Do yêu cầu khởi kiện của chị N đối với anh Q được chấp nhận toàn bộ, nên anh Q phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn là 300.000 đồng, đồng thời đối với số tiền có trách nhiệm thanh toán $95.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 4.750.000 \text{ đồng}$ theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a, b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[7] Như đã phân tích, có căn cứ chấp nhận toàn bộ lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 3, khoản 5 Điều 70 và khoản 1 Điều 72, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 166, khoản 3 Điều 218, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, khoản 2 Điều 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 132, Điều 129, khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, khoản 1 Điều 280, khoản 1 Điều 351, Điều 472, Điều 473, Điều 478, khoản 1 Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 3, khoản 1 Điều 122, điểm e khoản 2 Điều 131, điểm b, d khoản 2, khoản 4 Điều 132 của Luật Nhà ở năm 2014; điểm d khoản 1 Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 18, điểm a, b khoản 1 Điều 24, khoản 1, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ đối với anh Nguyễn Văn Q về việc chấm dứt hợp đồng thuê, trả tiền thuê còn nợ và trả tài sản thuê.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Trần Kim N đối với anh Nguyễn Văn Q về việc chấm dứt hợp đồng thuê, trả tiền thuê còn nợ và trả tài sản thuê.

3. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà đất ngày 01/02/2019, được ký kết giữa ông Trần Văn Đ, bà Quách Thị Châu E với anh Nguyễn Văn Q.

4. Buộc anh Nguyễn Văn Q có trách nhiệm trả cho chị Trần Kim N diện tích nhà, đất thuê. Có vị trí, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp Quốc lộ 1A, có chiều dài 10m.
- Hướng Tây giáp thửa 2, có chiều dài 5,51m + 4,02m.
- Hướng Bắc giáp một phần thửa 21, có chiều dài 10,57m + 36,46m.
- Hướng Nam giáp thửa 3, 4, có chiều dài 47,97m.

Diện tích 463,9m².

Trên diện tích đất, có các tài sản của chị Trần Kim N gồm:

- Nhà trọ (12 phòng), diện tích 4 x 45,9m = 183,6m². Có kết cấu móng khung sườn bê tông cốt thép, tường xây, nền gạch men, mái tole thiết. Nhà trọ được xây dựng năm 2011, nhà loại IV.42.

- 01 nền xi măng: Diện tích 2,9 x 13 + 20,7 x 1,9 + 11,2 x 2m = 99,43m².

- Mái che trước nhà trọ: Diện tích $4 \times 12,7\text{m} = 50,8\text{m}^2$. Có kết cấu cột bê tông, khung sườn thép, mái thiết.

(Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện VL, Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất ngày 02/8/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Và Môi trường tỉnh Bạc Liêu).

5. Buộc anh Nguyễn Văn Q trả cho chị Trần Kim N số tiền 95.000.000 đồng (Chín mươi lăm triệu đồng).

6. Buộc anh Nguyễn Văn Q phải đập bỏ, phá dỡ, di dời các tài sản, công trình sau để trả lại hiện trạng nhà, đất thuê cho chị Trần Kim N:

- Quán cà phê: Diện tích $4 \times 20,7\text{m} = 82,8\text{m}^2$. Có kết cấu khung sườn thép, vách tường xây + thiết, nền gạch men, mái thiết. Nhà xây dựng năm 2020, nhà loại V.58.

- Mái che bên hông nhà trọ và trước quán cà phê: Diện tích $5,9 \times 12,7 + 1,9 \times 20,7\text{m} = 114,26\text{m}^2$. Có kết cấu cột bê tông, khung sườn thép, nền gạch men, mái thiết.

- Nhà lá dùng để bán cà phê: Diện tích $3 \times 13 = 39\text{m}^2$. Có kết cấu cây gỗ địa phương, mái lá, nền gạch men.

- Nền gạch men (trước nhà trọ, nhà lá dùng để bán cà phê): Diện tích $9,9 \times 12,7 + 3 \times 13 = 164,73\text{m}^2$.

- 20 ghế mũ; 50 ghế xếp + mũ; 14 bàn cây nhỏ; 13 ghế có lót nệm; 01 bàn thờ thần tài bằng gỗ

(Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện VL, Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất ngày 02/8/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Và Môi trường tỉnh Bạc Liêu).

7. Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Văn Q phải chịu 3.773.335 đồng (Ba triệu bảy trăm bảy mươi ba ngàn ba trăm ba mươi lăm đồng). Ông Trần Văn Đ đã nộp và chi xong 3.773.335 đồng (Ba triệu bảy trăm bảy mươi ba ngàn ba trăm ba mươi lăm đồng). Buộc anh Nguyễn Văn Q phải hoàn trả cho ông Trần Văn Đ 3.773.335 đồng (Ba triệu bảy trăm bảy mươi ba ngàn ba trăm ba mươi lăm đồng).

8. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc 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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Ông Trần Văn Đ được trả lại 2.675.000 đồng (Hai triệu sáu trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) tạm ứng án phí tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001080 ngày 30/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện VL.

8.2. Chị Trần Kim N được trả lại 2.675.000 đồng (Hai triệu sáu trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) tạm ứng án phí tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001125 ngày 28/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện VL.

8.3. Anh Nguyễn Văn Q phải chịu 5.050.000 đồng (Năm triệu không trăm năm mươi ngàn đồng).

9. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án 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, 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.

10. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời gian 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (12/9/2022). Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện VL, tỉnh Bạc Liêu;
- CCTHADS huyện VL, tỉnh Bạc Liêu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

(Đã ký)

Lê Phan Công Trí