

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 74/2017/DS-ST

Ngày 11 – 7 - 2017

V/v: hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất, hợp đồng mua bán tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Oanh

Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hà Trọng Tâm
2. Ông Nguyễn Văn Chiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hân - là thư ký Tòa án

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa:
(vắng mặt).

Ngày 11 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 445/2016/TLST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2016 về việc tranh chấp tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 354/2017/QĐXXST-DS ngày 22/5/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Kim Đ (có mặt)

Địa chỉ: Số A, đường N, Khóm M, Phường L, Tp C, tỉnh Cà Mau

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn V (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A1, khu B4, khu đô thị H, ấp S, xã V, Tp C, tỉnh Cà Mau

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/12/2016 và lời trình bày của nguyên đơn là bà Trần Kim Đ trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện:

Ngày 10/3/2016, bà ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (là quán lá để bán ăn uống và các công trình phục vụ cho quán) với ông V, hợp đồng có công chứng, chứng thực, nội dung hợp đồng như sau: Ông V thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà là những cái quán lá được cất ở phía sau nhà hàng S thuộc khóm M, Phường L, Tp C, tỉnh Cà Mau, thời hạn thuê là 5 năm, mục đích thuê để bán quán nhậu, giá thuê là 10.500.000đ/tháng, phương thức thanh toán: trả tiền thuê vào ngày đầu tháng. Tiền đặt cọc để đảm bảo thực

hiện hợp đồng là 10.000.000đ, hết thời gian thuê, bà sẽ trả lại tiền cọc cho ông V. Ông V tự đóng tiền điện nước theo thực tế sử dụng. Thực tế bà bớt cho ông V 500.000đ/tháng, giá thuê thực tế phải trả là 10.000.000đ/tháng. Đến tháng 5/2016, bà và ông V có thỏa thuận thêm là bà cho ông V thuê thêm 02 phòng với giá 2.000.000 đồng/tháng, việc thỏa thuận thêm không lập hợp đồng. Như vậy tổng tiền thuê là 12.000.000đ/tháng.

Ngoài ra, ông V còn mua lại của bà một số tài sản là: đĩa, ly, song, thau, chảo với giá tổng cộng là 4.300.000đ, lò viba điện giá 700.000đ; 20 cái ghế nệm nhung vớ giá 150.000đ/cái, tổng cộng là 3.000.000đ. Tiền mua tài sản tổng cộng là 8.200.000đ. Việc mua bán không lập hợp đồng. Số tiền này ông V chưa thanh toán cho bà.

Sau khi thuê được 03 tháng, đến tháng 6 năm 2016, do kinh doanh không được thuận lợi nên ông V đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn với bà, việc thỏa thuận chấm dứt và thanh lý hợp đồng thuê bằng miệng, không có văn bản. Nhưng ngày 20/6/2016, ông V ký vào hai biên nhận nợ, một biên nhận nợ số tiền 18.200.000đ, trong đó có, tiền mua tài sản là 8.200.000đ, tiền thuê tháng 5 năm 2016 là 10.000.000đ và một biên nhận nợ số tiền 12.600.000đ, trong đó gồm có tiền thuê tháng 6 năm 2016 là 10.000.000đ, tiền điện 2.600.000đ. Tổng cộng ông V nợ bà 30.800.000đ.

Tuy chấm dứt hợp đồng, nhưng ông V vẫn còn thuê phòng tiếp tục ở tháng 7 và tháng 8 năm 2016 nên ông V còn nợ bà hai tháng tiền điện, nước là 5.000.000đ. Vào tháng 2 năm 2016, ông V có hợp đồng quay phim, chụp hình cho gia đình của bà với giá 10.000.000đ, bà đã giao đủ số tiền 10.000.000đ cho ông V. Nhưng ông V chỉ thực hiện khâu chụp hình có giá trị là 5.000.000đ, ông V còn thiếu 5.000.000đ do không thực hiện khâu quay phim. Vì vậy, bà đã trừ hai khoản này hết vào 10.000.000đ tiền cọc thuê đất và quán nên hiện nay khoản tiền đặt cọc không còn.

Nay bà yêu cầu ông V thanh toán số tiền nợ thuê đất và tài sản trên đất và mua tài sản tổng cộng là 30.800.000đ và tiền lãi phát sinh từ tháng 6 năm 2016 đến tháng 12 năm 2016 với mức lãi suất là 3%/tháng là 5.400.000đ.

Tại bản tự khai ngày 10/2/2017 và lời trình bày của bị đơn là ông Nguyễn Tấn V tại biên bản ghi nhận ý kiến ngày 16/02/2017 trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Ngày 10/3/2016, ông ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà Trần Kim Đ, hợp đồng có công chứng, chứng thực, nội dung hợp đồng như sau: ông thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Đ, thời hạn thuê là 5 năm, mục đích thuê để mua bán, giá thuê là 10.500.000đ/tháng, trả tiền thuê vào ngày đầu tháng. Ông đặt cọc cho bà Đ 10.000.000đ, hết thời gian thuê, bà Đ sẽ trả lại cho ông tiền cọc.

Ngoài ra, ông còn mua lại của bà Đ 50 cái ghế nhưng, giá mỗi cái là 250.000đ, tổng cộng tiền mua ghế là 12.500.000đ, ông đã thanh toán xong. Tiền điện, nước và các lệ phí vệ sinh, quỹ an ninh, ông đóng chung tiền nhà cho bà Đ.

Sau khi thuê được 03 tháng, đến tháng 6 năm 2016, do kinh doanh không được thuận lợi nên đôi bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp thuê, việc thỏa thuận bằng miệng, không có văn bản. Khi chấm dứt hợp đồng thuê thì ông còn nợ 1,5 tháng tiền thuê mặt bằng là 15.750.000đ, còn tiền điện, nước thiếu khoảng 6.000.000đ, bà Đ nói trừ vào số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng, còn thừa 4.000.000đ trừ vào tiền thuê mặt bằng. Như vậy ông đồng ý trả cho bà Đ 11.750.000đ, không còn nợ bà Đ khoản nào khác.

Ngoài ra, ông còn yêu cầu bà Đ thanh toán cho ông tiền sửa chữa, xây dựng thêm trên đất là 20.000.000đ. Các tài sản mà ông gửi cho bà Đ gồm có 01 tủ đông, 50 cái ghế nhưng, 70 cái ghế cây, chân bàn 40 cái, 01 bếp khè, 01 tủ pepsi lớn tổng cộng trị giá là 20.000.000đ, bà Đ đang quản lý, sử dụng số tài sản trên nên ông yêu cầu bà Đ thanh toán cho ông 40.000.000đ. Đối trừ với số tiền ông còn thiếu, bà Đ phải thanh toán cho ông số tiền 28.250.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Việc Kiểm sát viên vắng mặt tại phiên tòa không thuộc trường hợp hoãn phiên tòa nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 1 điều 232 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ông Nguyễn Tấn V đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý và thông báo để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải vào các ngày 16/01/2017, 13/02/2017, 24/02/2017 cũng như đã được tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên họp và giấy triệu tập để tham gia phiên tòa xét xử vào các ngày 09/6/2017, 11/7/2017 nhưng ông V vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc vì trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại điều 207 và khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Xét thấy, ông V có thuê đất và các kiến trúc có trên đất của bà Đ để bán quán với giá thỏa thuận là 10.500.000đ/tháng, thời hạn thuê là 05 năm, nhưng do mua bán không được nên vào tháng 6 năm 2016, bà Đ và ông V đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê và thanh lý hợp đồng là thực tế có xảy ra, được các bên thừa nhận. Bà Đ cho rằng ông V còn thiếu bà các khoản: tiền điện 2.600.000đ, tiền thuê tháng 6 năm 2016 là 10.000.000đ, tiền thuê tháng 5 năm 2016 là 10.000.000đ và tiền mua một số tài sản là 8.200.000đ, tổng các khoản là 30.800.000đ. Trong khi ông V cho rằng, ông chỉ còn thiếu bà Đ 1,5 tháng tiền thuê là 15.750.000đ, còn tiền mua tài sản, ông đã thanh toán xong cho bà Đ. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông V không cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh và tại phiên tòa, ông

V cũng không có mặt để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình, vì vậy không có cơ sở để chấp nhận ý kiến của ông V. Lời khai của bà Đ về việc ông V còn thiếu các khoản nợ nêu trên với tổng số tiền là 30.800.000đ, trong đó tổng số tiền thuê là 20.000.000đ, tiền điện, nước còn thiếu là 2.600.000đ, tiền bán các tài sản cho ông V là 8.200.000đ là phù hợp với hai biên nhận cùng đề ngày 20/6/2016 có chữ ký và chữ viết tên của ông V (bút lục số 59, 60) nên có cơ sở chấp nhận.

[4] Đối với số tiền cọc là 10.000.000đ, bà Đ cho rằng bà đã đối trừ với tiền quay phim, chụp hình và tiền điện còn thiếu của tháng 7 và tháng 8, xét thấy, hợp đồng quay phim, chụp hình giữa bà Đ và ông V là mối quan hệ dân sự khác, không liên quan đến hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và các công trình kiến trúc có trên đất nên việc đối trừ của bà Đ không được chấp nhận. Đối với tiền điện còn thiếu của tháng 7 và tháng 8 theo như bà Đ trình bày, xét thấy, các đương sự đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê từ tháng 6 năm 2016, việc phát sinh tiền điện của tháng 7 và tháng 8 không có tài liệu chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận. Vì vậy việc bà Đ đối trừ tiền cọc vào khoản tiền điện tháng 7 và tháng 8 cũng không được chấp nhận.

Số tiền đặt cọc được đối trừ với số tiền thuê nhà còn thiếu, như vậy, sau khi đối trừ, ông V có trách nhiệm thanh toán cho bà Đ các khoản tổng cộng là 20.800.000đ, trong đó tiền thuê nhà là 10.000.000đ, tiền mua tài sản là 8.200.000đ, tiền điện là 2.600.000đ.

Do ông V không thực hiện thanh toán các khoản tiền thuê, tiền mua tài sản và tiền điện phát sinh theo đúng thời hạn đã thỏa thuận nên phải chịu lãi trên số tiền chậm thanh toán. Nhưng do bà Đ yêu cầu tính lãi từ tháng 6 năm 2016 cho đến tháng 12 năm 2016 là 06 tháng với mức lãi suất cao hơn với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 305 của Bộ luật dân sự năm 2005 và Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam về mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam nên phải điều chỉnh lại, cụ thể như sau: $20.800.000đ \times 0,75\%/tháng \times 06 tháng = 936.000đ$.

Như vậy, ông V phải trả các khoản tổng cộng là 21.736.000đ. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đ khoản tiền chênh lệch là: $36.200.000đ - 21.736.000đ = 14.464.000đ$.

[5] Ông V có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bà Đ phải thanh toán cho ông tiền sửa chữa, xây dựng thêm trên đất trị giá 20.000.000đ, các tài sản của ông gửi mà bà Đ lại sử dụng có tổng trị giá 20.000.000đ, tổng cộng là 40.000.000đ. Ông yêu cầu đối trừ với số tiền ông còn thiếu thì bà Đ phải thanh toán tiếp cho ông số tiền 28.250.000đ, nhưng ông V không thực hiện các thủ tục phản tố theo quy định tại điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên không đề cập xem xét.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, ông V phải nộp, bà Đ phải nộp trên số tiền không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 26, 147, 207, 227, 232 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án; Điều 438, 703, 707, khoản 2 Điều 424 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim Đ.

Buộc ông Nguyễn Tấn V thanh toán cho bà Trần Kim Đ các khoản tổng cộng là 21.736.000đ (Hai mươi một triệu bảy trăm ba mươi sáu ngàn đồng chẵn).

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim Đ khoản tiền chênh lệch là 14.464.000đ (Mười bốn triệu bốn trăm sáu mươi bốn ngàn đồng chẵn).

Kể từ ngày bà Đ có đơn yêu cầu thi hành án, ông V phải thanh toán xong các khoản tiền nêu trên, nếu không thì còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông V phải nộp 1.086.800đ (chưa nộp). Bà Đ phải nộp 723.200đ. Bà Đ đã nộp tiền tạm ứng án phí 905.000đ theo biên lai thu số 0003900 ngày 28/12/2017, được đối trừ, bà Đ được nhận lại 181.800đ khi án có hiệu lực.

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.

Bà Đ có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông V có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

**TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**
(Đã ký)

Lê Thị Kim Oanh

