

Bản án số: 20/2024/DS-ST

Ngày: 23-4-2024

*V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê
tài sản (quyền sử dụng đất).*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN THIẾT
TỈNH BÌNH THUẬN**

*** Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

- *Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa:* Bà Phan Thị Thái

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Đặng Thanh Tân

2. Ông Đỗ Văn Hoà

*** Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Châu - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết tham gia phiên tòa:** Bà Trương Thị Mỹ Thuận – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 270/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản (quyền sử dụng đất)*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 106/2024/QĐXXST-DS ngày 11/3/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 151/2024/QĐST-DS ngày 01/4/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Văn L, sinh năm 1965

Địa chỉ: Khu phố E, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn Thiên Minh

Trụ sở: Thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Đại H – Chức vụ: Giám đốc.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Phòng T1 tỉnh Bình Thuận.

Địa chỉ: F N, phường B, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt ông L; vắng mặt Công ty TNHH T1 tỉnh Bình Thuận (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Võ Văn L, trình bày:

Ngày 17/8/2018, ông có cùng với đại diện của Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 (TNHH) ký kết hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất số 01/HĐCTQSĐĐ-TM-VVL được Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Thuận công chứng, số công chứng 9470, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng, ông có nhận của công ty T1 200.000.000 đồng là một phần tiền thuê đất mà Công ty T1 thanh toán lần 1 cho ông theo khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng.

Kể từ thời điểm ký Hợp đồng cho đến nay, phía Công ty T1 không thanh toán thêm cho ông bất cứ số tiền thuê đất nào. Ông có gọi điện thoại làm việc nhiều lần nhưng phía công ty vẫn không thanh toán thêm cho ông bất cứ khoản nào. Sau này ông được biết là người đứng ra đại diện công ty ký Hợp đồng với ông đã nghỉ việc. Ngoài ra kể từ khi ký Hợp đồng thuê đất thì phía công ty không có sử dụng cũng như tác động gì khác, để đất trống làm cho ông bị thiệt hại về kinh tế.

Nay ông làm đơn yêu cầu huỷ Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất số 01/HĐCTQSĐĐ-TM-VVL được Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Thuận công chứng, số công chứng 9470, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ký giữa ông và công ty TNHH T1. Không yêu cầu bồi thường gì thêm.

Ngày 20/12/2023 nguyên đơn có đơn xin sửa chữa, bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất số 01/HĐCTQSĐĐ-TM-VVL được Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Thuận công chứng, số công chứng 9470, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ký giữa ông và công ty TNHH T1.

* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn Công ty TNHH T1 đều vắng mặt nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến cũng như hòa giải được.

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập và các văn bản tố tụng nhưng bị đơn Công ty TNHH T1 không đến Tòa án làm việc.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số A Tỉnh Bình Thuận có văn bản số 30/CV-VPCC ngày 03/7/2023 đề nghị xét xử vắng mặt. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

* Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: về việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử (HĐXX) đã đảm bảo cho việc ra quyết định đúng pháp luật; về việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án với nội dung đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Số tiền 200.000.000 đồng nguyên đơn đã nhận của bị đơn do các đương sự không yêu cầu giải quyết nên không xét, sau này nếu các đương sự có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa cũng như căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Đối tượng tranh chấp chính của Hợp đồng là quyền và nghĩa vụ của các bên, liên quan trực tiếp đến bất động sản là một phần thửa đất số 161, tờ bản đồ số 11, diện tích 5.000 m² trên tổng diện tích 9.163,4m² đất trồng cây lâu năm đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 792319 cấp ngày 20/7/2018 tọa lạc tại khu phố E,

phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

[2] Tại phiên tòa, bị đơn Công ty TNHH T1 vắng mặt lần thứ hai không có lý do; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho bị đơn tại trụ sở của bị đơn và tổng đạt hợp lệ cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về quan hệ pháp luật: Ngày 26/9/2023, ông Võ Văn L khởi kiện yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất số 01/HĐCTQSDD-TM-VVL được Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Thuận công chứng, số công chứng 9470, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ký giữa ông và công ty TNHH T1. Đến ngày 20/12/2023 nguyên đơn có đơn xin sửa chữa, bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất số 01/HĐCTQSDD-TM-VVL được Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Thuận công chứng việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này không vượt quá phạm vi khởi kiện. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản (quyền sử dụng đất) theo quy định tại Điều 472 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 26 của Bộ Luật tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Giữa nguyên đơn ông Võ Văn L và bị đơn Công ty TNHH T1 có ký với nhau Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất số 01/HĐCTQSDD-TM-VVL được Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Thuận công chứng, số công chứng 9470, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 17/8/2018. Xét thấy, hình thức và nội dung của Hợp đồng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của luật phù hợp với quy định tại Điều 472 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên đã phát sinh trách

nhiệm pháp lý ràng buộc các bên thực hiện.

[4.2] Căn cứ vào Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất thì bị đơn đã giao số tiền 200.000.000 đồng cho nguyên đơn sau khi Hợp đồng được ký kết theo mục 3.3 Điều 3 của Hợp đồng. Tuy nhiên, sau khi ký Hợp đồng cho tới nay thì bị đơn không thanh toán số tiền 600.000.000 đồng đợt kế tiếp và nguyên đơn cũng chưa chuyển mục đích lên đất sản xuất kinh doanh như thoả thuận của hai bên. Cũng từ khi ký Hợp đồng cho đến nay thì bị đơn không trực tiếp quản lý, sử dụng đất thuê (xây dựng cơ sở kinh doanh) như mục đích đã nêu trong Hợp đồng thuê cũng như thanh toán tiền thuê đất theo như thoả thuận trong Hợp đồng. Tại phiên toà nguyên đơn ông L cung cấp thêm Công văn số 415/TNMT-CMĐ ngày 25/10/2018 và Công văn số 307/TNMT-CMĐ ngày 19/3/2019 đều của Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố P trả lời về việc không cho phép ông L chuyển mục đích sử dụng đất và nguyên đơn trình bày có thông báo với phía bị đơn về việc không chuyển được mục đích sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 2 Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015 thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng nếu bên thuê không trả tiền trong ba kỳ liên tiếp và phù hợp quy định tại Điều 428 Bộ luật dân sự 2015. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xác định bị đơn đã vi phạm Hợp đồng đã ký kết nên nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với quy định nên được Tòa án chấp nhận.

[4.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố. Các đương sự không tranh chấp về số tiền 200.000.000 đồng mà bị đơn đã giao cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Sau này nếu các đương sự có tranh chấp thì có quyền khởi kiện trong một vụ án khác.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc tổng cộng là 10.000.000 đồng. Nguyên đơn ông L tự nguyện chịu số tiền tạm ứng tiền xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc đã nộp và không yêu cầu bị đơn hoàn trả lại nên cần ghi nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016.

[8] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, điểm a, b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 116, Điều 117, Điều 428, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 481 và Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26 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;

- Luật thi hành án dân sự.

2. Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn L đối với bị đơn Công ty TNHH T1 về việc tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản (quyền sử dụng đất):

Tuyên chấm dứt Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất số 01/HĐCTQSĐĐ-TM-VVL được Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Thuận công chứng, số công chứng 9470, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 17/8/2018 giữa ông Võ Văn L và Công ty TNHH T1.

3. Về án phí: Công ty TNHH T1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Võ Văn L không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ngày

04/10/2023, ông L đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018772 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết được trả lại cho ông L.

Quyền kháng cáo bản án của các đương sự là 15 ngày, đối với nguyên đơn tính từ ngày tuyên án (23/4/2024); bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai tại UBND địa phương nơi cư trú.

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:

- Các đương sự;
- VKSND Tp.PT;
- TAND tỉnh Bình Thuận;
- Chi cục THADS PT;
- Công TTĐT TAND tối cao;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Phan Thị Thái

