TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU ĐỨC
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Bản án số: 13/2024/DSST
Ngày 26/4/2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU ĐỨC, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Anh

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đỗ Thị Ngân
2. Ông Lê Ngọc Phi

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Trịnh Quang Thi – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Đức.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức *tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Ngọc Bích – *Kiểm sát viên.*

Ngày 26 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 107/2023/TLST-DS ngày 21/4/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09A/2024 /QĐXXST-DS ngày 20/3/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 13A/2024/QĐST-DS ngày 08/4/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2024/QĐST-DS ngày 23/4/2024, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Vương Trung Q, sinh năm 1964

Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Là đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 25/4/2023. (Có mặt)

2. Bị đơn: Công ty TNHH Đ

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn M – Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: Số A đường số G, phường L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

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

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn có người đại diện bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 01/01/2022 ông V Trung Quốc và Công ty TNHH Đ (gọi tắt là Công ty) ký hết Hợp đồng thuê đất (thuê quyền sử dụng đất), với các nội dung: Công ty thuê diện tích đất 625m^2 (có chiều ngang 25m x chiều dài 25m) thuộc một phần thửa 26574.14.145 (thửa 145), tờ bản đồ số 14 tại xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; thời hạn thuê là 05 năm (tính từ ngày 01/01/2022 đến 01/01/2027); giá thuê là 8.500.000 đồng/tháng, đặt cọc trước 01 tháng với số tiền 8.500.000 đồng (sẽ hoàn trả lại khi tất toán hợp đồng), từ năm thứ ba trở đi thì tiền thuê đất là 10.000.000 đồng/tháng, thanh toán tiền thuê vào ngày 05 hàng tháng.

Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty đã đóng tiền thuê đến tháng 8/2022. Từ tháng 9/2022 cho đến khi khởi kiện thì Công ty không thanh thực hiện trả tiền thuê đất theo cam kết. Ông Q đã nhiều lần liên lạc và gửi thông báo bằng văn bản yêu cầu thanh toán tiền hoặc thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn cho phía Công ty, người đại diện là ông Ngô Văn M (Giám đốc) có tiếp nhận thông tin trên nhưng không có ý kiến phản hồi và cố tình tránh né. Vì vậy, nguyên đơn ông Q tiến hành khởi kiện, tại phiên người đại diện là bà T yêu cầu Tòa án giải quyết: Chấm dứt Hợp đồng thuê đất ký kết ngày 01/01/2022 giữa ông Vương Trung Q và Công ty TNHH Đ. Buộc Công ty TNHH Đ phải thanh toán tiền thuê đất từ tháng 09/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm. Buộc Công ty TNHH Đ tháo dỡ di dời nhà xưởng và tài sản khác trả lại hiện trạng đất ban đầu.

[2]. Đối với bị đơn* Công ty TNHH Đ*:

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án đã tiến hành tống đạt Thông báo thụ lý, các Văn bản tố tụng cho bị đơn. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án bị đơn không hợp tác, không đến Tòa để giao nộp bản ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ kiện cho Tòa án.

[3]. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T có ý kiến:

Bà Nguyễn Thị T và ông V Trung Quốc là vợ chồng, gia đình bà được công nhận quyền sử dụng đất diện tích 17.420 m^2 thuộc thửa 145, tờ bản đồ số 14 tại xã B,

huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AD 600618 do UBND huyện C cấp ngày 25/01/2006 đứng tên ông Q).

Năm 2022 ông Vương Trung Q ký hợp đồng cho Công ty TNHH Đ thuê diện tích 625m^2 là một phần của thửa đất để làm Văn phòng, do Công ty vi phạm hợp đồng nên ông Q khởi kiện yêu cầu chấm dứt Hợp đồng trên, nay bà T hoàn toàn đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

[4]. Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Qua nghiên cứu, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, thư ký, Hội thẩm nhân dân và những người tham gia tố tụng thì thấy:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 48; Thẩm quyền thụ lý đúng quy định tại Điều 35, 39; Tư cách người tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 70, 71, 72; Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát, đương sự đúng quy định tại Điều 195, 196 Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với Hội đồng xét xử tại phiên tòa hôm nay đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng, thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ tại phiên tòa; Đối với nguyên đơn chấp hành tốt các quy định tại các Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào Hợp đồng thuê đất giữa ông V Trung Quốc với Công ty Đ ký kết ngày 01/01/2022, lời khai của nguyên đơn và các chứng cứ khác, xét yêu cầu của nguyên đơn thì thấy bị đơn đã vi phạm cam kết về điều khoản thanh toán tiền thuê đất hàng tháng là điều kiện yêu cầu chấm dứt Hợp đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về chấm dứt Hợp đồng thuê đất ký kết ngày 01/01/2022, buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê đất từ tháng 9/2022 được trừ tiền đặt cọc khi ký hợp đồng; buộc bị đơn phải tháo dỡ di dời các công trình để trả lại đất cho nguyên đơn. Về án phí bị đơn phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

Về tố tụng:

[1] Căn cứ vào yêu cầu của đương sự, đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất". Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại xã B, huyện C nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn Công ty TNHH Đ vắng mặt, mặc dù đã được triêu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung:

[3] Ông V Trung Quốc đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 17.420 m^2 thuộc thửa 145, tờ bản đồ số 14 tại xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Giấy chứng nhận QSDĐ số AD 600618 do UBND huyện C cấp ngày 25/01/2006). Ngày 01/01/2022 ông Q và Công ty TNHH Đ (gọi tắt là Công ty) thỏa thuận và ký hết Hợp đồng cho thuê diện tích 25m x 25m (625m^2) tiếp giáp mặt tiền đường Quốc lộ 56 là một phần trên thửa đất 145, thời hạn thuê đất là 05 năm (từ ngày 01/01/2022 đến 01/01/2027); giá thuê là 8.500.000 đồng/tháng (Đến năm thứ ba trở đi giá thuê tăng lên 10.000.000 đồng/tháng); mục đích thuê đất làm Văn phòng, Công ty phải đặt tiền tương đương 01 tháng tiền thuê để đảm bảo và được tất toán khi kết thúc hợp đồng; tiền thuê được trả vào ngày 05 hàng tháng. Hợp đồng được các bên tự nguyện ký kết và thực hiện.

[4] Ngay sau khi ký Hợp đồng thì phía Công ty thực hiện nghĩa vụ của mình, trả tiền thuê đất và tiền thế chân một tháng cho bên thuê. Ông Q tiến hành giao mặt bằng đúng theo thỏa thuận. Căn cứ vào tài liệu là các Hợp đồng mua bán nhà xưởng do nguyên đơn cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Nhà xưởng trên đất được xây dựng trước thời điểm Công ty Đ thuê của ông Q. Trước đây ông Q cho ông Phạm Trung V1 thuê đất và xây dựng xưởng nhưng do không còn nhu cầu sử dụng và không tiếp tục thuê mặt bằng nữa nên ngày 27/11/2021 ông V1 ký hợp đồng bán toàn bộ nhà xưởng, thiết bị trong xưởng kèm theo cho ông Vương Nguyễn Bảo T1. Ngày 09/12/2021 ông T1 tiếp tục ký hợp đồng bán lại cho Công ty Đ toàn bộ nhà xưởng này để tiếp quản và hoạt động theo hợp đồng thuê đất với ông Q.

[5] Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản ngày 26/6/2023 ghi nhận: Trên diện tích đất cho thuê có 01 nhà xưởng diện tích 25m x 25m, mái lợp tôn, khung cột sắt, vách tôn, nền xi măng, chiều cao trung bình từ mặt đất đến đỉnh mái trung bình từ 6 – 8m. Nguyên đơn đề nghị khi chấm dứt hợp đồng giữa hai bên thì phía Công ty phải có trách nhiệm di dời toàn bộ các công trình và tài sản khác để trả lại đất thuê.

[6] Về nghĩa vụ và quyền của bên thuê: Căn cứ vào điểm 3, 4 của Điều 2 trong hợp đồng: "…Tiền thuê đất được thanh toán theo phương thức: Tiền mặt hoặc chuyển khoản; Bắt đầu được tính từ ngày 01/01/2022, thanh toán vào ngày 05 đầu tháng." và điểm 2 Điều 4 trong hợp đồng: "Trong thời gian hợp đồng có hiệu lực, nếu bên B muốn trả lại toàn bộ hay một phần khu đất thuê trước thời hạn thì phải thông báo cho bên A biết trước ít nhất là 2 tháng. Bên A trả lời cho bên B trong thời gian 1 tháng kể từ ngày nhận được đề nghị của bên B. Thời điểm kết thúc hợp đồng tính đến lúc bàn giao mặt bằng".

Sau khi đi vào hoạt động, Công ty thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất từ tháng 01/2022 đến hết tháng 8/2022 thì đóng cửa mặt bằng, ngừng hoạt động. Đại diện nguyên đơn cung cấp chứng cứ là các sao kê chuyển khoản tiền thuê đất hàng tháng và thừa nhận phía Công ty đã thanh toán tiền đến hết tháng 8/2022. Ngoài ra sau thời điểm này ông Q đã gửi hai văn bản đề ngày 13/02/2023 và 27/02/2023 yêu cầu thanh toán tiền thuê hoặc thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, các văn bản này phía Công ty đã nhận nhưng không có ý kiến. Như vậy, Công ty Đ đã vi phạm các cam kết về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất.

[7] Xét yêu cầu buộc Công ty phải thanh toán tiền thuê đất từ tháng 09/2022 đến thời điểm xét xử thì thấy: Theo thỏa thuận giữa các bên tại Điều 2 của hợp đồng về giá thuê và thời gian trả tiền thuê là ngày 5 hàng tháng. Nguyên đơn thừa nhận phía Công ty đã thanh toán hết tháng 8/2022, quá trình giải quyết vụ án Công ty không có ý kiến về vấn đề này. Như vậy, có cơ sở xác định từ tháng 9/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là 19 tháng 26 ngày phía Công ty chưa thanh toán tiền thuê theo như thỏa thuận. Ngoài ra, nguyên đơn cũng thừa nhận hiện đang giữ của bị đơn số tiền thế chân khi ký hợp đồng là 8.500.000 đồng và đồng ý cấn trừ khi chấm dứt hợp đồng. Như vậy, tổng tiền thuê đất chưa thanh toán là 168.866.000 đồng – 8.500.000 đồng = 160.366.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhiệu lần triệu tập bị đơn, thông báo về việc giao nộp ý kiến, giao nộp chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng bị đơn đều vắng mặt. Do đó, bị đơn phải chịu hậu quả pháp lý về sự vắng mặt của mình.

[8] Từ những căn cứ và phân nêu trên, có cơ sở xác định bị đơn Công ty Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo hợp đồng ký kết ngày 01/01/2022 là điều kiện để chấm dứt hợp đồng theo Điều 422, Điều 481 Bộ luật dân sự. Buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất cho nguyên đơn và di dời các công trình để trả lại đất thuê.

[9] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, 158, 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn ông V Trung Quốc tự nguyện chịu toàn bộ và đã đóng tạm ứng các chi phí nên đã giải quyết xong.

[10] Về án phí: Nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[11] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào cac Điều 26, 35, 39; Điều 147, Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 500; Điều 422; Điều 481 Bộ luật dân sự.

Căn cứ Điều 26, 27 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông V Trung Quốc về việc "Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất" với bị đơn Công ty TNHH Đ.

1.1. Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 01/01/2022 giữa ông Vương Trung Q với Công ty TNHH Đ.

1.2. Công ty TNHH Đ có nghĩa vụ thanh toán cho ông V Trung Quốc tiền thuê đất từ tháng 9/2022 đến ngày 26/4/2024 với số tiền 160.366.000 đồng (*Một trăm sáu mươi triệu ba trăm sáu mươi sáu nghìn đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

1.3. Buộc Công ty TNHH Đ phải tháo dỡ, di chuyển toàn bộ nhà xưởng để trả lại diện tích đất thuê cho ông V Trung Quốc.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông V Trung Quốc tự nguyện chịu toàn bộ và đã đóng tạm ứng chi phí, nên đã giải quyết xong.

3. Về án phí:

- Công ty TNHH Đ phải nộp 8.018.300 đồng (*Tám triệu không trăm mười tám nghìn ba trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông V Trung Quốc 1.487.500 đồng (*Một triệu bốn trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005167 ngày 21/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có mặt có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. (Người vắng mặt thì thời hạn là 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.)

"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, 7a, 7b 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."