

TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH THỦY
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 77/2024/DS-ST
Ngày 16-7-2024
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 QUẬN BÌNH THỦY, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thuý Quyên

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Phú Hùng

2. Bà Huỳnh Thị Lài

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Linh Chi – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:* Ông **Trần Bửu Thanh** – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 326/2023/TLST-DS ngày 28/11/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 337/2024/QĐXXST-DS ngày 03/6/2024, giữa:

Nguyên đơn: Ông **Đinh Ngọc K**, sinh năm 1985; địa chỉ: Số F, khu V, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. Có mặt

Bị đơn: **Công ty Cổ phần V**; địa chỉ: Số B L, phường B, quận T, Thành phố Hà Nội; địa chỉ hiện tại: Số A N, phường T, quận T, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu L; địa chỉ: Số D đường P, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo giấy uỷ quyền số 2401/2024/UQ-TGD ngày 24/01/2024. Vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Đinh Ngọc C**, sinh năm 1977;

2. Bà **Đinh Thị Bích T**, sinh năm 1988;

3. Bà **Đinh Thị Kim H**, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: Số F, khu V, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

3. Bà **Đinh Thị M**, sinh năm 1980; địa chỉ thường trú: Số C Đ, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông **Đinh Tuấn K1**, sinh năm 1982; địa chỉ: Số F, khu V, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

5. Bà **Đinh Thị Kiều D**, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ C, Ấp A, xã S, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông C, bà T, bà M, ông K1, bà H, bà D: Ông **Đinh Ngọc K** theo các giấy uỷ quyền ngày 01/12/2023.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông **Đinh Ngọc K** trình bày: Ngày 15/8/2016 mẹ ông là bà **Trần Thị C1** có ký hợp đồng số S1924/2016/HĐLĐT-GM về việc cho Công ty Cổ phần V thuê phần đất có diện tích 324m² đất. Vị trí tại khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. Theo hợp đồng, thời hạn thuê là 03 năm kể từ ngày 15/8/2016, giá thuê 2.500.000 đồng/tháng. Thời gian đầu Công ty thanh toán cho mẹ ông đúng như hợp đồng nhưng kể từ tháng 10/2017 đến tháng 10/2023 thì không trả nữa. Tạm tính thành tiền là 180.000.000 đồng. Ngày 20/02/2020 mẹ ông đã chết nên ông đại diện những người thừa kế của bà **Trần Thị C1** khởi kiện như sau:

1. Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê số 1924/2016/HĐLĐT-GM ngày 15/8/2016; Buộc bị đơn tháo dỡ Shelter tại vị trí thuê, cột ăng ten độ cao 45m, hệ thống tiếp đất cho trạm, các thiết bị viễn thông phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và các công trình khác mà bị đơn xây dựng trên phần đất thuê.
2. Buộc bị đơn trả lại diện tích đất 324m², tọa lạc tại khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.
3. Buộc bị đơn trả số tiền thuê còn nợ chưa thanh toán từ tháng 10/2017 đến 10/2023 là 180.000.000 đồng.

Bị đơn có ý kiến tại phiên hoà giải ngày 13/3/2024 như sau:

- Hợp đồng thuê diện tích lắp đặt trạm ăng ten Viễn thông thì Công ty chỉ thuê đất mà không có chiếm dụng phần đất. Toàn bộ phần đất thuê vẫn thuộc quyền sử dụng của bên cho thuê nên Công ty không có nghĩa vụ trả đất như nguyên đơn yêu cầu. Ngày 15/8/2016 bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê đất.

- Theo hợp đồng thì đến ngày 09/9/2019 là hết hạn hợp đồng nên tính ra số tiền thuê Công ty còn nợ lại phía nguyên đơn là: 2.500.000 đồng x 21 tháng + 03 ngày = 53.250.000 đồng, không có căn cứ tính số tiền 180.000.000 đồng như nguyên đơn yêu cầu. Công ty đã có văn bản chấm dứt hợp đồng và kể từ ngày 10/9/2019 đến tháng 10/2023 là thời gian ngoài hợp đồng nên không đồng ý tính tiền thuê. Hiện tại, Công ty CP V đã phá sản, đối với số tiền thuê nguyên đơn đòi thì bị đơn xin

nguyên đơn được xoá nợ không buộc phải trả. Nếu nguyên đơn đồng ý thì bị đơn sẽ có văn bản xin ý kiến về Bộ C2 phương án tháo dỡ trạm ăngten để thu hồi tài sản của Nhà nước trong vòng 45 ngày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Đinh Ngọc C có yêu cầu độc lập: Buộc Công ty Cổ phần V tháo dỡ trạm phát sóng có mã trạm CT 5920D tại vị trí thuê, cột ăng ten độ cao 45m, hệ thống tiếp đất cho trạm, các thiết bị viễn thông phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và các công trình khác mà bị đơn xây dựng trên phần đất thuê hiện nay thuộc quyền sử dụng của ông Đinh Ngọc C trên diện tích 125,6m² tại thửa 1900, tờ bản đồ số 13, thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số CS21283 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 06/10/2022.

Bà Đinh Thị Bích T có yêu cầu độc lập: Buộc Công ty Cổ phần V tháo dỡ trạm phát sóng có mã trạm CT 5920D tại vị trí thuê, cột ăng ten độ cao 45m, hệ thống tiếp đất cho trạm, các thiết bị viễn thông phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và các công trình khác mà bị đơn xây dựng trên phần đất thuê hiện nay thuộc quyền sử dụng của bà Đinh Thị Bích T trên diện tích 159,5m² tại thửa 1902, tờ bản đồ số 13, thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số CS21281 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 06/10/2022.

Tại phiên toà, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: Buộc Công ty Cổ phần V phải trả số tiền thuê đất còn nợ kể từ tháng 10/2017 đến tháng 9/2019 là 35 tháng x 2.500.000 đồng = 57.500.000 đồng tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc trên đất; chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 15/8/2016; ông Đinh Ngọc C, bà Đinh Thị Bích T giữ nguyên yêu cầu độc lập buộc Công ty Cổ phần V tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc trả lại hiện trạng đất trống của thửa đất số 1900 và 1902.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến nay là đúng theo quy định. Tòa án xét xử đúng quan hệ tranh chấp, thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng quy định. Thành phần Hội đồng xét xử, nguyên tắc xét xử và các đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên hoà giải các bên thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê đất số 1924/2016/HĐLĐT-GM ngày 15/8/2016. Đối với số tiền thuê đất còn nợ lại hai bên xác định kể từ tháng 10/2017 đến nay không thanh toán. Nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn trả tiền thuê kể từ 10/2017 đến ngày kết thúc hợp đồng là 15/9/2019, số tiền 57.500.000 đồng là có căn cứ. Do hợp đồng thuê kết thúc nên bị đơn có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ tài sản trên phần đất thuê hoàn trả đất trống cho nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Cụ thể tại các thửa đất số 1900, 1901

và 1902 theo Bản trích đo địa chính số 37/VPĐKĐĐ ngày 08/5/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

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] Tổ tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, buộc bị đơn trả tiền thuê đất còn nợ và buộc tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc trên phần đất thuê. Quan hệ pháp luật của vụ án được xác định: “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”. Vị trí đất tọa lạc tại phường L, quận B, thành phố Cần Thơ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Ngọc K về việc buộc Công ty Cổ phần V (sau đây gọi là Công ty V) trả tiền thuê đất còn nợ 23 tháng kể từ tháng 10/2017 đến tháng 9/2019 của hợp đồng số S1924/2016/HĐLĐT-GM ngày 15/8/2016 (sau đây gọi là Hợp đồng số 1924) là trong phạm vi khởi kiện ban đầu và có căn cứ, bởi lẽ:

- Tại mục 2.1 Điều 2, tiểu mục 4.2.4, mục 4.2 Điều 4 của Hợp đồng 1924 ghi nhận, bên thuê đất có nghĩa thanh toán đầy đủ cho bên cho thuê đất mỗi tháng 2.500.000 đồng. Hợp đồng có thời hạn 03 năm kể từ ngày 10/9/2016, như vậy, tính đến ngày 10/9/2019 thì hợp đồng chấm dứt. Tại phiên hoà giải ngày 13/3/2024 cả nguyên đơn, bị đơn đều xác nhận Công ty V chỉ thanh toán cho bà Trần Thị C1 tiền thuê đến tháng 9/2016 thì ngưng không trả nữa. Do đó, số tiền thuê bị đơn còn nợ bà Trần Thị C1 là: 23 tháng x 2.500.000 đồng = 57.500.000 đồng.

- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cho rằng, Công ty V thuộc sở hữu của Bộ C2, hiện tại Công ty L1 vào hoàn cảnh khó khăn nên xin những người thừa kế của bà Trần Thị C1 xoá nợ nhưng không được sự đồng ý của phía nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy: Công ty V được thành lập theo Luật doanh nghiệp, có tư cách pháp nhân riêng, các bên căn cứ vào Bộ luật dân sự để ký hợp đồng thuê đất nên phải áp dụng bộ luật dân sự để chấm dứt hợp đồng và giải quyết quyền nghĩa vụ của các bên. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 707 Bộ luật dân sự 2005, bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất còn nợ bà Trần Thị C1 số tiền 57.500.000 đồng.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Ngọc K, yêu cầu độc lập của Đinh Ngọc C, bà Đinh Thị Bích T về việc buộc bị đơn tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, các tài sản khác liên của Công ty V tại trạm viễn thông có mã trạm CT5920D là có căn cứ, bởi lẽ: Theo hợp đồng số 1924 thì diện tích Công ty V thuê của bà Trần Thị C1 324m² không ghi nhận số thửa, giấy chứng nhận QSDĐ. Tuy nhiên, sau khi bà Trần Thị C1 chết các con của bà đã phân chia di sản thừa kế. Qua thẩm định tại chỗ thì

các thiết bị của Trạm CT5920D đang tồn tại trên thửa đất 1900 do ông Đinh Ngọc C đứng tên (diện tích 125.6m²), trên thửa 1901 do ông Đinh Ngọc K2 đứng tên (diện tích 124,7m²) và trên thửa 1902 do Đinh Thị Bích T đứng tên (diện tích 159,5m²) Hiện tại, Hợp đồng thuê đã chấm dứt, trạm viễn thông CT5920D không còn hoạt động nên Công ty V có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ tài sản, các thiết bị từ trên không, trên mặt đất và dưới lòng đất liên quan đến Trạm viễn thông số CT5920D để giao trả lại hiện trạng đất trống cho ông C, ông K2, bà T theo quy định tại khoản 2 Điều 713 Bộ luật dân sự 2005.

[4] Đối với văn bản ngày 08/5/2024 bị đơn tại đề nghị Toà án áp dụng thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Toà án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Bởi lẽ Hợp đồng các bên ký kết là hợp đồng thuê QSDĐ, đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất nên khi giải quyết tranh chấp sẽ không tính thời hiệu theo quy định tại Điều 155 Bộ luật Dân sự, không có căn cứ áp dụng Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 429 Bộ luật Dân sự như bị đơn yêu cầu.

[5] Chi phí thẩm định tại chỗ: Số tiền 2.686.960 đồng, bị đơn phải chịu. Nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 2.875.000 đồng nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 48, 157; 235, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 703, 707, 713 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 155, 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấm dứt hợp đồng số S1924/2016/HĐLĐT-GM ngày 15/8/2016 giữa bà Trần Thị C1 với Công ty Cổ phần V.

[1.1] Buộc Công ty Cổ phần V trả cho những người thừa kế của bà Trần Thị C1 số tiền thuê đất còn nợ là 57.500.000 đồng.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả thì phải chịu lãi chậm trả đối với số tiền và thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

[1.2] Buộc Công ty Cổ phần V tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, tài sản khác có liên quan đến trạm phát sóng (mã trạm) CT5920D trên diện tích 124,7m² của thửa

đất số 1901, tờ bản đồ số 13, số vào sổ cấp GCN: CS21282 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 06/10/2022 đứng tên Đinh Ngọc K.

[2] Chấp nhận toàn bộ các yêu cầu độc lập của ông Đinh Ngọc C, bà Đinh Thị Bích T.

[2.1] Buộc Công ty Cổ phần V tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, tài sản khác có liên quan đến trạm phát sóng (mã trạm) CT5920D trên diện tích 125.6m² của thửa đất số 1900, tờ bản đồ số 13, số vào sổ cấp GCN: CS21283 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 06/10/2022 đứng tên Đinh Ngọc C.

[2.2] Buộc Công ty Cổ phần V tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, tài sản khác có liên quan đến trạm phát sóng (mã trạm) CT5920D trên diện tích 159,5m² của thửa đất số 1902, tờ bản đồ số 13, số vào sổ cấp GCN: CS21281 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 06/10/2022 đứng tên Đinh Thị Bích T.

[3] Chi phí thẩm định tại chỗ: Số tiền 2.686.960 đồng, bị đơn phải chịu. Nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 2.686.960 đồng.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 2.875.000 đồng nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

[4.1] Ông Đinh Ngọc K được nhận lại 6.154.500 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002340 ngày 27/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy.

[4.2] Ông Đinh Ngọc C được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002752 ngày 31/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy.

[4.3] Bà Đinh Thị Bích T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002751 ngày 31/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy.

[5] Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ, để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[6] 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 và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự, sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND TP.Cần Thơ;
- VKS ND Q.Bình Thủy;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

- Chi cục THADS Q.Bình Thủy;
- Dương sự;
- Lưu.

Nguyễn Thúy Quyên