

Bản án số: **84/2024/DS-ST**

Ngày: 29-8-2024

V/v: "*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN LIÊN CHIỀU - TP ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Thái

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Cơ

Ông Ngô Văn Sỹ

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Tuyên - Thư ký Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu tham gia phiên tòa:
Ông Võ Quang Tiến - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2023/TLST-DS ngày 11/01/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 103/2024/QĐXXST-DS ngày 09/8/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty cổ phần X, trụ sở: Lô A X, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Đại diện theo pháp luật: ông Ngô Tấn L – Chức vụ: Tổng giám đốc. Đại diện theo ủy quyền: ông Mai Xuân H, sinh năm 1981 (Giấy ủy quyền ngày 21/11/2022 và Giấy ủy quyền ngày 16/01/2023 của ông Ngô Tấn L). Ông H có mặt.

- Bị đơn: Ông Lương Thiện Anh T, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ C, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. *Vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ngày 02/10/2019 Công ty cổ phần X (viết tắt là Công ty X) và ông Lương Thiện Anh T đã ký kết Hợp đồng thuê đất số 06/HĐTĐ. Theo đó Công ty X cho ông T thuê lô đất số A4, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: khu dân cư Đ, xã Đ, thị xã Đ, tỉnh

Quảng Nam với giá thuê 5 năm đầu tiên là 12.000.000đ/tháng, trong 5 năm sau là 22.000.000đ/tháng, tiền thuê được thanh toán theo quý và trả vào đầu quý. Quá trình thực hiện hợp đồng, từ ngày 02/5/2021 ông T không thanh toán tiền thuê đất cho đến nay.

Do vậy, Công ty X yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê đất số 06/HĐTD; buộc ông Lương Thiện Anh T tháo dỡ toàn bộ tài sản xây dựng trên đất, bàn giao lại cho nguyên đơn mặt bằng lô đất số A4, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: khu dân cư Đ, xã Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam và thanh toán số tiền thuê tính từ ngày 02/5/2021 đến 02/8/2024 là 468.000.000đồng cho nguyên đơn. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 468.000.000đồng này.

**** Bị đơn là ông Lương Thiện Anh T vắng mặt tại phiên tòa, nhưng quá trình giải quyết vụ án đã có ý kiến:***

Ông Lương Thiện Anh T thừa nhận việc ký kết hợp đồng thuê đất như trình bày của đại diện nguyên đơn là đúng và cho rằng sau khi thuê đất bị đơn đã đầu tư khoảng 2.000.000.000đồng để xây dựng cơ sở hạ tầng trên đất (ông T xác nhận việc xây dựng không có giấy phép). Sau khi thuê đất, do dịch bệnh việc làm ăn của bị đơn đình trệ, mặt khác từ tháng 5 đến tháng 11 năm 2021 ông T phải vào thành phố Hồ Chí Minh chăm sóc ba ruột bị bệnh nên không thể về Đà Nẵng thanh toán tiền thuê đất cho Công ty X được. Đến cuối tháng 11 năm 2021, bị đơn đã đến trụ sở Công ty B - 9 thanh toán tiền thuê đất nhưng đại diện Công ty X không chịu nhận tiền. Nay ông T yêu cầu được thanh toán cho Công ty X toàn bộ tiền thuê đất chưa trả cho đến thời điểm hiện tại và đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất để khôi phục kinh doanh; trường hợp bị buộc chấm dứt hợp đồng thuê đất thì yêu cầu Công ty B - 9 trả lại cho ông T số tiền đã đầu tư xây dựng hạ tầng trên đất theo kết quả thẩm định giá là 694.877.724 đồng.

**** Ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu tại phiên tòa:***

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, thông báo, gửi các quyết định cho Viện Kiểm sát và các đương sự đúng thời hạn, đúng quy định. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định pháp luật. Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng là nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, 72 Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 422, 481, 482 của Bộ luật dân sự để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về tố tụng:**

[1] Nguyên đơn khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” đối với bị đơn là ông Lương Thiện Anh T có địa chỉ thường trú tại phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn là ông Lương Thiện Anh T vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên xét ông T đang bị tạm giam trong vụ án hình sự và có đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

*** Về nội dung vụ án:**

[1] Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần X về việc tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê đất số HĐ 06/HĐTĐ ngày 02/10/2019, thấy rằng:

Hợp đồng thuê đất số HĐ 06/HĐTĐ ký kết giữa Công ty cổ phần X và ông Lương Thiện Anh T đã tuân thủ quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên các bên tham gia giao dịch có quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng ký kết.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất từ tháng 5 năm 2021 cho đến nay nên yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất mà hai bên đã ký kết. Bị đơn tuy thừa nhận việc chưa thanh toán này nhưng có ý kiến từ tháng 5 năm 2021 đến tháng 11 năm 2021 do bị đơn phải vào thành phố Hồ Chí Minh chăm sóc ba ruột bị bệnh, đây cũng là khoảng thời gian dịch Covid bùng phát nên không thể có mặt ở Đà Nẵng để thanh toán tiền thuê đất được và đến cuối tháng 11 năm 2021 bị đơn đã đến trụ sở của nguyên đơn để thanh toán tiền thuê thì nguyên đơn không chịu nhận nên không đồng ý chấm dứt hợp đồng mà yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: các bên đều thừa nhận từ tháng 5 năm 2021 cho đến nay ông Lương Thiện Anh T chưa thanh toán tiền thuê đất cho Công ty X. Tuy bị đơn đưa ra lý do không thanh toán trong khoảng thời gian hơn 6 tháng (từ đầu tháng 5 đến cuối tháng 11) này vì dịch bệnh không di chuyển được nhưng quá trình giải quyết vụ án, ông T không cung cấp cho Tòa án chứng cứ để chứng minh lý do bất

khả kháng, cũng như việc Công ty X từ chối nhận tiền thuê vào tháng 11 năm 2021 như đã trình bày. Việc ông Lương Thiện Anh T không thanh toán tiền thuê đất như thỏa thuận là đã vi phạm nghĩa vụ của bên thuê theo quy định tại Điều 4 và Điều 5 của Hợp đồng các bên đã ký kết, vì vậy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng bị đơn đã đưa ra, mà căn cứ khoản 4 Điều 422, Điều 481 của Bộ luật dân sự để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên chấm dứt hợp đồng thuê đất.

[2] Đối với yêu cầu buộc bị đơn thanh toán số tiền nợ thuê đất là 468.000.000đồng của nguyên đơn thì thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, Công ty X yêu cầu ông Lương Thiện Anh T thanh toán cho nguyên đơn số tiền thuê đất tính từ ngày 02/5/2021 đến 02/8/2024 là 468.000.000đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn cho rằng hiện nay ông Lương Thiện Anh T đang gặp khó khăn nên tự nguyện hỗ trợ cho ông T phần tiền thuê đất chưa trả và rút yêu cầu khởi kiện số tiền này. Xét việc rút một phần yêu cầu đối với số tiền 468.000.000đồng của nguyên đơn là tự nguyện và phù hợp quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự nên cần chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu buộc ông Lương Thiện Anh T tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất, trả lại đất của Công ty X:

Các bên đều thừa nhận sau khi thuê đất của Công ty X, ông T đã tiến hành xây dựng một số công trình trên đất bao gồm: nhà trệt có diện tích xây dựng khoảng 238,9m² (kết cấu tường xây 110-220, mái tôn, trần đóng laphong, nền gạch men); mái che di động có diện tích khoảng 220,8 m² (khung thép hộp, nền gạch men và xi măng); tường rào xây (cao 1,7m; dài 13,5m). Theo kết quả thẩm định giá thì các tài sản này có tổng giá trị là 694.877.724 đồng.

Nguyên đơn cho rằng không có nhu cầu sử dụng các công trình xây dựng trên đất này nên yêu cầu buộc ông Lương Thiện Anh T tháo dỡ toàn bộ và trả lại đất cho nguyên đơn. Còn ông T có ý kiến trường hợp buộc trả lại đất thì yêu cầu Công ty X bồi trả cho ông số tiền 694.877.724 đồng.

Xét ý kiến các bên thì thấy: Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất vì bị đơn đã vi phạm hợp đồng, cụ thể là vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê; mặt khác các công trình xây dựng trên đất không được cơ quan có thẩm quyền cấp phép và quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã giải thích, hướng dẫn nhưng ông Lương Thiện Anh T không làm đơn phản tố đối với nội dung yêu cầu trả tiền này. Do vậy yêu cầu buộc tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất của nguyên đơn phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 482 của Bộ luật dân sự “bên thuê phải trả lại tài sản thuê

trong tình trạng như khi nhận...” mà không có căn cứ để chấp nhận ý kiến của bị đơn về việc bồi thường số tiền 694.877.724 đồng.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn; tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê đất đã ký giữa Công ty X và ông Lương Thiện Anh T; buộc ông T phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất để trả lại đất cho Công ty X.

[5] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu tại phiên tòa là có căn cứ, cần chấp nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu. Chi phí thẩm định giá tài sản là 8.000.000 đồng nguyên đơn tự nguyện chịu (đã chi xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 227, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 422, 481, 482 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần X đối với số tiền nợ thuê đất là 468.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi tám triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê đất số HĐ 06/HĐTĐ ngày 02/10/2019 ký kết giữa Công ty cổ phần X và ông Lương Thiện Anh T.

Buộc ông Lương Thiện Anh T phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất bao gồm: nhà trệt có diện tích xây dựng khoảng 238,9m² (kết cấu tường xây 110-220, mái tôn, trần đóng laphong, nền gạch men); mái che di động diện tích khoảng 220,8m² (khung thép hộp, nền gạch men và xi măng); tường rào xây (cao 1,7m; dài 13,5m) và trả cho Công ty cổ phần X Công trình 2-9 tài sản là Lô đất số A4, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: khu dân cư Đ, xã Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam (có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 173134 do UBND tỉnh Q cấp ngày 17/01/2019).

3. Án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng Công ty cổ phần X chịu, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng 5.400.000 đồng đã nộp. Hoàn trả cho Công ty cổ phần X số

tiền tạm ứng là 5.100.000đồng (Năm triệu, một trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0005705 ngày 11/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

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 có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Người tham gia tố tụng;
- VKSND quận Liên Chiểu;
- Chi cục THADS Liên Chiểu;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

DƯƠNG THỊ THÁI