TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CỦ CHI** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 74/2021/DS-ST
Ngày: 26-02-2021.
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 HUYỆN CỦ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Xuân Lan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Ngọc Cảnh
2. Bà Nguyễn Phước Trinh

***- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa*:** Ông Dương Anh Đạt – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên Tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền- Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong ngày 26/02/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Củ Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 585/2019/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2019 về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 430/2020/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 37/2021/QĐST-DS ngày 27/01/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1941; Địa chỉ: Số 78A, đường tỉnh lộ 9, ấp 5, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Ông Nguyễn Ngọc L; Địa chỉ: Số 78A, đường tỉnh lộ 9, ấp 5, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

(Theo giấy ủy quyền số chứng thực: 3788, quyển số I/2019-SCT/CK, ĐC ngày 18 tháng 12 năm 2019 tại Ủy ban nhân dân xã B);

2. Bị đơn: Công ty CP VT DĐ A (viết tắt là Công ty A);

Địa chỉ trụ sở chính: Số 280B, L L Q, phường B, quận H, Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật của Công ty: Ông Nguyễn Phúc H, chức danh: Tổng giám đốc;

Có người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm: 1973, chức vụ: Nhân viên pháp chế; Địa chỉ: Số 47A, đường Phạm Viết C, phường Nguyễn Cư T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; (Theo Giấy ủy quyền số 09/2020/UQ-TGĐ ngày 05/02/2020 của Tổng giám đốc); (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 03/9/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 07/8/2013, Bà D có ký hợp phụ lục hợp đồng số: S88/2013/PL-HĐLDT-GM với Công ty CP VT DĐ A (viết tắt là Công ty A) để gia hạn cho thuê phần diện tích đất 324m^2 thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 47; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số BH 609352, số vào sổ cấp giấy CH04245 ngày 07/10/2011 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị D; vị trí đất tọa lạc tại: ấp 5, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; để Công ty A đặt trạm viễn thông. Theo thỏa thuận, giá cho thuê là 3.500.000đ/tháng, thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 02/02/2014, tiền thuê được tính từ ngày 02/02/2014; phương thức thanh toán là trả chuyển khoản qua ngân hàng theo tài khoản được nêu trong phụ lục hợp đồng; thời điểm thanh toán là 06 tháng/01lần.

Thực hiện theo thỏa thuận, từ tháng 8/2017 đến ngày 02/02/2019, phía Công ty A đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không trả tiền thuê đất cho bà D.

Tại đơn khởi kiện ngày 03/9/2019, bà D khởi kiện yêu cầu Công ty A trả tiền nợ hợp đồng thuê đất và yêu cầu buộc Công ty A tháo dỡ tài sản trên đất là trạm viễn thông. Tuy nhiên, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Công ty A trả số tiền nợ cụ thể như sau:

Từ tháng 11/2017 đến tháng 02/2019 là 15 tháng x 3.500.000đ = 52.500.000đ.

Từ tháng 02/2019 đến 26/02/2021 là 24 tháng x 3.500.000đ = 84.000.000đ

Tổng cộng số tiền bà D yêu cầu Công ty A có nghĩa vụ thanh toán đến 26/02/2021 là 136.500.000đ, yêu cầu trả 01 lần số tiền trên ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn đã nộp tại Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình: Đơn khởi kiện; Bản tự khai; Bản photo hợp đồng trang 1,2 ghi ngày 16/1/2009 có chữ ký bà D; Bản photo mẫu hợp đồng không ngày tháng, không có bên cho thuê và nội dung; Phụ lục hợp đồng ghi ngày 07/8/2013; Sao kê ngân hàng ngày 14/11/2019; Bản chính biên bản làm việc ngày 22/12/2020; Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BH 609352, số vào sổ cấp giấy CH04245 ngày 07/10/2011, Chứng minh nhân dân + Sổ hộ khẩu của nguyên đơn; Giấy ủy quyền số chứng thực: 3788, quyển số I/2019-SCT/CK, ĐC ngày 18 tháng 12 năm 2019.

Bị đơn Công ty A và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn theo nội dung các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Công ty A thuộc Bộ C có ký hợp đồng S88/2013/PL-HĐLĐ-GM ngày 07/8/2013 về việc thuê diện tích đất để lắp đặt trạm viễn thông mã trạm SG4945C với bà Nguyễn Thị D, như lời trình bày của bà D là đúng.

Hiện nay, Công ty A thực hiện tái cấu trúc Công ty theo chỉ đạo, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà các bên không thể biết trước khi giao kết

hợp đồng, đây là trường hợp bất khả kháng mà Công ty không mong muốn. Do đó, Công ty chưa thực hiện thanh toán cho bà D từ tháng 11/2017 đến tháng 01/2020 với số tiền thuê lắp đặt nhà trạm là 94.500.000đ. Do Công ty đang gặp nhiều khó khăn nên đề nghị bà D cho lùi thời hạn thực hiện nghĩa vụ thanh toán và thanh toán trong nhiều lần đến khi chấm dứt nợ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn đã làm đơn kiến nghị đề nghị Tòa án nhân dân huyện Củ Chi tạm đình chỉ giải quyết vụ án với lý do Công ty A thuộc tổng công ty Viễn thông A, đơn vị chủ quản bởi cục an ninh mạng và phòng chống tội phạm sử dụng công nghệ cao thuộc Bộ C. Công ty đang thực hiện tái cơ cấu công ty theo quyết định số 2845/QĐ-BCA ngày 15/4/2020 của bộ C. Do đó, Tòa án thụ lý giải quyết tranh chấp có đối tượng là tài sản nhà nước nên cần tuân thủ các quy định về tài sản công và luật khác có liên quan.

Tài liệu chứng cứ mà bị đơn đã nộp tại Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình: Bản tự khai, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; Quyết định bổ nhiệm số 15/2019/QĐ-HĐQT; Giấy ủy quyền số 09/2020/UQ-TGĐ ngày 05/02/2020; Đơn kiến nghị ngày 11/11/2020.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên Tòa: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử, tại phiên tòa, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án cũng như Hội đồng xét xử sơ thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi kiến nghị Tòa án khắc phục vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Về nội dung vụ án, Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi đề nghị: Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Công ty A di dời trạm viễn thông mã trạm SG4945C ra khỏi phần diện tích đất 324m^2 thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 47; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số BH 609352, số vào sổ cấp giấy CH04245 ngày 07/10/2011 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị D và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà D về việc yêu cầu Công ty A trả số tiền nợ thuê đất đến 26/02/2021 là 136.500.000đ.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo nội dung đơn khởi kiện có cơ sở xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; đối tượng tranh chấp là bất động sản tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn Công ty A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt; căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Công ty A.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D khởi kiện yêu cầu Công ty A trả số tiền nợ hợp đồng thuê đất từ tháng 11/2017 đến 26/02/2021 (39 tháng) với số tiền tổng cộng là 136.500.000đ, trả 01 lần số tiền trên ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do các bên cung cấp và tòa án thu thập được cùng lời khai, sự thừa nhận của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa, có cơ sở xác định: Vào ngày 07/8/2013, các bên có thỏa thuận ký hợp phụ lục hợp đồng số: S88/2013/PL-HĐLDT-GM để bà D cho Công ty A gia hạn thuê phần diện tích đất 324m^2 thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 47; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số BH 609352, số vào sổ cấp giấy CH04245 ngày 07/10/2011 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị D; vị trí đất tọa lạc tại: ấp 5, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; để Công ty A đặt trạm viễn thông mã trạm SG4945. Theo thỏa thuận, giá cho thuê là 3.500.000đ/tháng, thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 02/02/2014, tiền thuê được tính từ ngày 02/02/2014; phương thức thanh toán là trả chuyển khoản qua ngân hàng theo tài khoản được nêu trong phụ lục hợp đồng; thời điểm thanh toán là 06 tháng/01lần. Thực hiện theo thỏa thuận, từ tháng 11/2017 đến ngày hết hạn hợp đồng là ngày 02/02/2019, phía Công ty A đã không trả tiền thuê đất cho bà D. Như vậy, có cơ sở xác định phía Công ty A đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng, đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà D. Từ tháng 11/2017 đến tháng 02/2019 là 15 tháng x 3.500.000đ = 52.500.000đ

Mặt khác, từ thời điểm hết hạn hợp đồng cho đến nay, phía Công ty A không tiếp tục ký hợp đồng và cũng không thanh lý chấm dứt hợp đồng để di dời trạm viễn thông ra khỏi đất của bà D; đã xâm phạm và gây thiệt hại quyền lợi của bà D đối việc quản lý, sử dụng phần diện tích đất cho thuê trên. Từ tháng 02/2019 đến 26/02/2021 là 24 tháng x 3.500.000đ = 84.000.000đ.

Theo yêu cầu khởi kiện ban đầu, bà D yêu cầu trả tiền thuê đất và yêu cầu Công ty A di dời trạm viễn thông ra khỏi đất để trả lại hiện trạng đất trống cho bà. Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng, bà rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Công ty A trả tiền thuê đất; xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên hội đồng xét xử ghi nhận và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà D.

Xét việc bị đơn đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án là không có cơ sở chấp nhận. Xét việc bị đơn đề nghị trả tiền thuê đất cho bà D từ tháng 11/2017 đến tháng 01/2020 với số tiền 94.500.000 và trả dần số tiền nợ là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên; Căn cứ các điều 472, 473, 474, 481 và Điều 500, 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Xét cần buộc Công ty A có trách nhiệm thanh toán cho D số tiền tổng cộng là 136.500.000đ, thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Công ty A phải trả tiền lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

[3] Về phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên Tòa về việc giải quyết vụ án: Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi kiến nghị Tòa án nhân dân huyện Củ Chi khắc phục vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự, là phù hợp, Hội đồng xét xử ghi nhận. Về nội dung vụ án, xét thấy đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi như trên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

[4] Số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định do nguyên đơn nộp, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử nghi nhận và không xét.

[5] Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 472, 473, 474, 481 và các Điều 500, 501, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Căn cứ Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật Thi hành án dân sự (đã sửa đổi bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Công ty A di dời trạm viễn thông mã trạm SG4945C ra khỏi phần diện tích đất 324m^2 thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 47; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số BH 609352, số vào sổ cấp giấy CH04245 ngày 07/10/2011 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị D; vị trí đất tọa lạc tại: ấp 5, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu Công ty A phải thanh toán số tiền nợ thuê đất đến 26/02/2021 là 136.500.000đ (một trăm ba mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

Buộc Công ty A có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị D số tiền 136.500.000đ (một trăm ba mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng), thanh toán một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Công ty A có trách nhiệm trả lãi cho bà D, với mức lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả, kể từ ngày bà D có đơn yêu cầu thi hành án.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm là 6.825.000đ (sáu triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng) buộc Công ty A phải nộp.

Bà D thuộc trường hợp được được miễn nộp tạm ứng án phí.

[4] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc 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, 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:
- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND H. Củ Chi;
- Chi cục THA dân sự H. C;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ.

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

(Đã ký)

Hà Thị Xuân Lan