

Bản án số: 43/2022/DS-ST

Ngày 15 - 7 - 2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng thuê đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI CHÂU - THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Văn Diện**

Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Xuân Tùng**

2. Ông **Đặng Công Tâm**

Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Trần Minh Tâm** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ly Na** - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 23/2022/TLST-DS ngày 18.02.2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2022/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 51/2022/QĐST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2022, giữa:

Nguyên đơn: Ông **Mai Văn H** - Sinh năm 1975.

Địa chỉ: 06 N, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị M - Sinh năm 1964. Địa chỉ: K46/16, phường Bì, quận H, thành phố Đà Nẵng (Giấy ủy quyền số công chứng: 1891, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01.3.2022), có mặt.

Bị đơn: **Công ty Cổ phần T.**

Địa chỉ: K126/29 N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật là ông Dương Tấn C - Giám đốc, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21 - 01 - 2022 và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Mai Văn H trình bày:

Ngày 28.11.2017, tôi và Công ty Cổ phần T đã ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Theo đó, tôi đồng ý cho Công ty Cổ phần T thuê thửa đất số 323, diện tích 1500,50 m² (nay là thửa số 569, diện tích 1.454 m²), tờ bản đồ số 20, địa chỉ số 75 đường Y, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng; thời hạn thuê là 10 năm, kể từ ngày 28.01.2018 đến ngày 28.01.2028; giá thuê đất 03 năm đầu là 80.000.000 đồng/tháng, 03 năm sau là 100.000.000 đồng/tháng, 03 năm tiếp theo là 120.000.000 đồng/tháng và 01 năm cuối cùng là 150.000.000 đồng/tháng; phương thức thanh toán như sau:

Năm đầu tiên: Thanh toán tiền thuê của 06 tháng ngay khi ký hợp đồng, 06 tháng còn lại thanh toán trong vòng 03 (ba) tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Năm thứ 2, thứ 3: Thanh toán 01 lần/01 năm, thời gian thanh toán là vào tuần cuối cùng của năm thuê cũ, trước khi bắt đầu năm thuê mới.

Năm thứ 4, thứ 5, thứ 6: Thanh toán 01 lần/01 năm, thời gian thanh toán trong vòng một tuần, trước khi bắt đầu năm thuê mới.

Năm thứ 7, thứ 8, thứ 9: Thanh toán 01 lần/01 năm, thời gian thanh toán trong vòng một tuần, trước khi bắt đầu năm thuê mới.

Năm thứ 10: Thanh toán 01 lần/01 năm, thời gian thanh toán trong vòng một tuần, trước khi bắt đầu năm thuê mới.

Thực hiện hợp đồng, tôi đã bàn giao thửa đất nói trên cho Công ty Cổ phần T từ ngày 15.12.2017. Để đảm bảo thủ tục, hai bên đã ký lại Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng S theo số công chứng: 11121, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22.12.2017. Đồng thời vào ngày 18.9.2018, tôi và Công ty Cổ phần T đã ký biên bản thỏa thuận thống nhất cho bên thuê đất được xây dựng công trình Nhà biểu diễn Nghệ thuật múa rối nước trên thửa đất đã thuê. Thỏa thuận này là một phần không thể tách rời của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết ngày 22.12.2017.

Từ khi thuê đất, Công ty Cổ phần T chỉ thanh toán tiền thuê đất của năm đầu tiên. Từ năm thứ 02 trở đi thì không thanh toán. Mặc dù, tôi đã nhiều lần yêu cầu nhưng Công ty Cổ phần T không thực hiện. Do bên thuê đất đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngày 30.8.2019, tôi đã có thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất nói trên. Tôi cũng đã nhiều lần liên hệ với Công ty Cổ phần T để giải quyết việc chấm dứt hợp đồng nhưng không nhận được sự hợp tác.

Căn cứ vào Điều của 428 Bộ luật Dân sự, tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng: 11121, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22.12.2017 tại Văn phòng Công chứng Sông H. Buộc Công ty Cổ phần T phải di dời, tháo dỡ công trình xây dựng trên đất thuê để trả lại

mặt bằng. Tôi không yêu cầu Công ty Cổ phần T phải thanh toán tiền thuê đất còn nợ.

Bị đơn Công ty Cổ phần T đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án; thông báo về các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai, chứng cứ và hòa giải nhưng không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn H.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11.5.2022 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu và sự thừa nhận của ông Mai Văn H, thì trên thửa đất thuê tại địa chỉ số 75 đường Y, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Công ty Cổ phần T đã xây dựng một số hạng mục công trình như sau:

- 01 tường xây trên móng bê tông (rộng 40 cm) nằm ngang giữa thửa đất, tường xây gạch taplo (rộng 20 cm; dài 21,13 m; cao 01 m), tường có 06 trụ sắt không đổ bê tông.

- 01 móng bê tông (rộng 20 cm, dài 24 m) nằm phía bên trái thửa đất, hướng theo mặt tiền Đường 3/2 vào.

- 01 móng bê tông (rộng 30 cm, dài 18 m) nằm phía bên phải thửa đất, hướng theo mặt tiền Đường 3/2 vào.

- 01 móng bê tông (rộng 30 cm; dài 22,40 m) nằm ngang phía cuối thửa đất, hướng theo mặt tiền Đường 3/2 vào.

- 01 hồ chứa nước, tường xây (03 cạnh cao 1,3 m; 01 cạnh hình elip cao 01 m), chiều dài bao quanh cạnh hồ là 30 m nằm ở phía cuối thửa đất, hướng theo mặt tiền Đường 3/2 vào. Bên trong hồ chứa nước có để một mái vòm khung sắt, mái tôn màu xanh uốn kiểu mái đình.

- 01 trụ bê tông hình tròn, lõi sắt (cao 2,6 m; đường kính 0,73 m) nằm phía bên trái hồ chứa nước, hướng theo mặt tiền Đường 3/2 vào.

- Hàng rào tôn, khung sắt bao quanh toàn bộ thửa đất thuê (cao 1,8 m); trừ cạnh mặt tiền Đường 3/2 thì các cạnh còn lại hàng rào tôn được dựng trên tường xây cao 60 cm.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn ông Mai Văn H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn Công ty Cổ phần T đã được triệu tập để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm mở phiên tòa và tại phiên tòa: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Các đương sự đã được đảm bảo các quyền và thực hiện đúng nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 428 và khoản 2 Điều 481 của Bộ luật Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn H. Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng: 11121, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22.12.2017 tại Văn phòng Công chứng Sông Hàn. Buộc Công ty Cổ phần T phải tháo dỡ các vật liệu xây dựng trên đất để hoàn trả mặt bằng cho ông Mai Văn H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Mai Văn H khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê đất với Công ty Cổ phần T (sau đây gọi là Công ty T). Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất là bất động sản tại số 75 đường Y, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng và cũng là nơi thực hiện hợp đồng. Ông Mai Văn H lựa chọn Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện để giải quyết tranh chấp. Căn cứ điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[1.2] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Công ty T đã được triệu tập đến lần thứ hai tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về việc xác lập hợp đồng: Giữa ông Mai Văn H và Công ty T đã ký các Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 27.11.2017 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 22.12.2017. Mặc dù hai hợp đồng thuê đất được xác lập tại các thời điểm khác nhau nhưng có cùng một nội dung là việc thỏa thuận cho thuê quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 75 đường Y, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Giữa các hợp đồng không có mâu thuẫn và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 22.12.2017 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Sông H theo yêu cầu của các bên là hợp đồng được ký kết sau. Đồng thời nội dung thỏa thuận giữa ông Mai Văn H và Công ty T tại văn bản ngày 18.9.2018 cũng xác nhận văn bản này là một phần không thể tách rời của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 22.12.2017. Do đó, giao dịch cho thuê quyền sử dụng đất giữa các bên được thực hiện theo hợp đồng ký kết ngày 22.12.2017. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà các bên đã xác lập có hình thức phù hợp, nội dung không vi phạm điều cấm của luật theo quy định

tại các Điều 472, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực kể từ thời điểm ký kết.

[2.2] Xét yêu cầu của ông Mai Văn H:

Mặc dù Công ty T vắng mặt và không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn H. Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do ông Mai Văn H cung cấp, thì có đủ cơ sở để xác định: Ngày 22.12.2017, ông Mai Văn H cho Công ty T thuê thửa đất số 323, diện tích 1500,50 m² (nay là thửa số 569, diện tích 1.454 m²), tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ số 75 đường Y, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng; thời hạn thuê là 10 năm, kể từ ngày 28.01.2018 đến ngày 28.01.2028; giá thuê đất 03 năm đầu là 80.000.000 đồng/tháng, 03 năm sau là 100.000.000 đồng/tháng, 03 năm tiếp theo là 120.000.000 đồng/tháng và 01 năm cuối cùng là 150.000.000 đồng/tháng. Theo thỏa thuận tại khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 22.12.2017, thì thời hạn thanh toán tiền thuê đất *“Năm thứ 2, thứ 3: Thanh toán 01 lần/01 năm, thời gian thanh toán là vào tuần cuối cùng của năm thuê cũ, trước khi bắt đầu năm thuê mới”*. Tuy nhiên, Công ty T chỉ thanh toán tiền thuê đất của năm đầu tiên mà không thanh toán tiền thuê đất từ năm thứ 02 cho đến nay là vi phạm nghĩa vụ của bên thuê đất theo quy định tại Điều 481 của Bộ luật Dân sự. Ngày 30.8.2019, ông Mai Văn H đã có thông báo cho Công ty T về việc chấm dứt hợp đồng, yêu cầu di dời, tháo dỡ vật dụng trên đất để trả lại mặt bằng nhưng Công ty T không thực hiện. Căn cứ khoản 3.4 Điều 3 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết, thì ông Mai Văn H khởi kiện yêu cầu được chấm dứt hợp đồng với Công ty T là có căn cứ phù hợp với các Điều 422, 428 của Bộ luật Dân sự cần được chấp nhận.

[2.3] Tại mục 1 Văn bản ký ngày 18.9.2018 (được xem là một phần không thể tách rời của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 22.12.2017) các bên thống nhất: *“Bên A (ông Mai Văn H) cho phép bên B (Công ty T) được xây dựng công trình Nhà biểu diễn Nghệ thuật Múa rối nước trên thửa đất bên A cho bên B thuê”* và tại mục 5 của văn bản này các bên cũng thỏa thuận: *“Thời hạn tồn tại của công trình xây dựng không được kéo dài hơn thời hạn thuê quyền sử dụng đất theo Hợp đồng ngày 22.12.2017. Sau thời hạn thuê đất, nếu bên A không đồng ý việc sử dụng, sở hữu công trình thuê thì bên B phải bằng chi phí của mình di dời toàn bộ công trình thuê trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày hết hạn thuê”*. Hiện nay trên thửa đất thuê, Công ty T đã xây dựng một số hạng mục công trình được ghi nhận theo như Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11.5.2022 đã nêu. Xét thấy, ông Mai Văn H không đồng ý sử dụng, sở hữu các hạng mục công trình mà Công ty T đã xây dựng. Do đó, căn cứ Điều 482 của Bộ luật Dân sự cần buộc Công ty T di dời, tháo dỡ các hạng mục đã xây dựng trên đất để hoàn trả lại mặt bằng cho ông Mai Văn H.

[2.4] Về thanh toán tiền thuê đất: Ông Mai Văn H không yêu cầu Công ty T phải thanh toán tiền thuê đất nên không đề cập đến.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản cho thuê là 1.000.000 đồng, ông Mai Văn H tự nguyện chịu và đã nộp để thực hiện xong nên không đề cập giải quyết.

[4] Về án phí: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 23 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Do yêu cầu của ông Mai Văn H được chấp nhận, nên Công ty T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

[5] Xét ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu về việc giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật cũng như nhận định của Hội đồng xét xử cần được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147, 157, 158, 227, 228, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 422, 472, 481, 482, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” của ông Mai Văn H đối với Công ty Cổ phần T.

Xử:

1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng thửa đất số 323, diện tích 1500,50 m² (nay là thửa số 569, diện tích 1.454 m²), tờ bản đồ số 20, địa chỉ số 75 đường Y, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng giữa ông Mai Văn H và Công ty Cổ phần T theo số công chứng: 11121, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22.12.2017 tại Văn phòng Công chứng Sông H.

2. Buộc Công ty Cổ phần T phải tháo dỡ, di dời các hạng mục công trình xây dựng trên thửa đất số 323 (nay là thửa số 569), tờ bản đồ số 20, địa chỉ số 75 đường Y, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng để hoàn trả lại mặt bằng cho ông Mai Văn H, cụ thể như sau:

- 01 tường xây trên móng bê tông (rộng 40 cm) nằm ngang giữa thửa đất, tường xây gạch taplo (rộng 20 cm; dài 21,13 m; cao 01 m), tường có 06 trụ sắt không đổ bê tông.

- 01 móng bê tông (rộng 20 cm, dài 24 m) nằm phía bên trái thửa đất, hướng theo mặt tiền Đường 3/2 vào.

- 01 móng bê tông (rộng 30 cm, dài 18 m) nằm phía bên phải thửa đất, hướng theo mặt tiền Đường 3/2 vào.

- 01 móng bê tông (rộng 30 cm; dài 22,40 m) nằm ngang phía cuối thửa đất, hướng theo mặt tiền Đường 3/2 vào.

- 01 hồ chứa nước, tường xây (03 cạnh cao 1,3 m; 01 cạnh hình elip cao 01 m), chiều dài bao quanh cạnh hồ là 30 m nằm ở phía cuối thửa đất, hướng theo mặt tiền Đường 3/2 vào. Bên trong hồ chứa nước có để một mái vòm khung sắt, mái tôn màu xanh uốn kiểu mái đình.

- 01 trụ bê tông hình tròn, lõi sắt (cao 2,6 m; đường kính 0,73 m) nằm phía bên trái hồ chứa nước, hướng theo mặt tiền Đường 3/2 vào.

- Hàng rào tôn (khung sắt) bao quanh toàn bộ thửa đất thuê (cao 1,8 m); trừ cạnh mặt tiền Đường 3/2 thì các cạnh còn lại hàng rào tôn được dựng trên tường xây cao 60 cm.

3. Về án phí: Buộc Công ty Cổ phần T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Mai Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 660 ngày 16.02.2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn ông Mai Văn H có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn Công ty Cổ phần T vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trong 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:

- Dương sự;
- VKSND quận Hải Châu;
- Chi cục THADS quận Hải Châu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Diện