TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VŨNG LIÊM** **TỈNH VĨNH LONG** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** ----------

Bản án số: 137/2024/DS-ST
Ngày: 16/9/2024
V/v:Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VŨNG LIÊM- TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Dung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Thu Hà.

2. Ông Huỳnh Văn Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Linh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Lữ Ngọc Minh Châu- Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 218/2024/TLST- DS ngày 09 tháng 8 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 313/2024/QĐXX-DS ngày 30 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn:* Ủy ban nhân dân xã A.

Địa chỉ: Ấp K, xã N, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Việt T – Chức vụ: Chủ tịch (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Văn Văn N, sinh năm 1975 (có đơn xin vắng mặt ngày 20/8/2024).

Địa chỉ: Số 21/55, khu phố 9, phường N, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Hiện ông N đang chấp hành hình phạt tù tại phân trại 6, Trại giam Thủ Đức thuộc Cục C10 Bộ Công an).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm.

Địa chỉ: số 04, đường N, ấp N, xã Trung Thành, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành Đ- Chức vụ: Chi Cục trưởng (có công văn đề nghị vắng mặt ngày 15/8/2024).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/08/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn UBND xã Trung Ngãi trình bày: Vào tháng 7 năm 2016, Ủy Ban nhân dân xã A có cho ông Văn Văn N thuê mặt bằng là sân bóng đá của Ủy Ban nhân dân xã A tại ấp K, xã N, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long, thời hạn thuê 01 năm với giá 20.000.000 đồng/năm và thỏa thuận khi trả mặt bằng sẽ trả lại hiện trạng ban đầu của sân bóng đá cho UBND xã A. Khi cho thuê có làm hợp đồng nhưng đã bị thất lạc, UBND xã A đã bàn giao mặt bằng cho ông N sử dụng từ tháng 07/2016, ông N đã lắp đặt hệ thống gồm: 01 trạm bê tông nhựa Speco, 01 trụ bơm nhiên liệu, 01 bồn chứa xăng dầu, 01 đường dây hạ thế, trạm biến áp 400KVA, 01 trạm cân xe ô tô điện tử để làm công trình Quốc lộ 53, tính đến nay ông N chưa thanh toán tiền thuê cho UBND xã A. Trong khi đó Cơ quan thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm và Công ty TNHH Xây dựng Công trình và Thương mại H đã ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đối với phần tài sản của ông N nằm trên phần sân bóng đá của UBND xã A.

Ngày 27/3/2024 UBND xã A có Tờ trình số 21/TTr- UBND gửi đến Chi Cục thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm về việc thanh lý thỏa thuận mặt bằng sân bóng đá của UBND xã A thì phía Cơ quan thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm có trao đổi sau khi bán tài sản sẽ trả tiền thuê mặt bằng cho Ủy Ban nhân dân xã A 08 (tám) năm với số tiền 160.000.000 đồng và chi phí san lấp mặt bằng trả lại hiện trạng sân bóng đá số tiền 140.012.000 đồng nhưng đến nay không thực hiện.

Ngày 05/8/2024 Chi Cục thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm có gửi UBND xã A thông báo số 132/TB-CCTHADS về việc cho Công ty TNHH Xây dựng Công trình và Thương mại H di dời tài sản, tháo dỡ các hệ thống bê tông ra khỏi sân bóng đá nhưng không trả cho UBND xã A chi phí tiền thuê mặt bằng và tiền thiệt hại sân bóng. Nay UBND xã A yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Văn Văn N phải trả cho Ủy ban nhân dân xã A tiền thuê mặt bằng 8 năm x 20.000.000/năm = 160.000.000 đồng, tiền san lấp trả lại hiện trạng sân bóng đá 140.012.000 đồng, tổng cộng là 300.012.000 đồng.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 20/8/2024 ông Văn Văn N trình bày: Vào tháng 06 năm 2016 ông N có thuê mặt bằng sân bóng đá của Uỷ ban nhân dân xã A để lắp đặt hệ thống 01 trạm bê tông nhựa, 01 trụ bơm nhiên liệu, 01 bồn chứa xăng dầu, 01 đường dây hạ thế, 01 trạm biến áp 400KVA, 01 trạm cân xe ô tô. Khi thuê có làm hợp đồng hay không ông N không nhớ, ông N không có giữ hợp đồng, giá thuê một năm là 20.000.000 đồng, dự định thuê 02 năm để làm công

trình mở rộng Quốc Lộ 53. Sau đó, do sự cố xảy nên ông N không tiếp tục thực hiện công trình mở rộng Quốc lộ 53, ông N tiếp tục thuê sân bóng của Uỷ ban nhân dân xã A cho đến khi số tài sản này được bán đấu giá tài sản cho Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng Công trình và Thương mại H. Nay ông N đồng ý trả UBND xã A tiền thuê mặt bằng 08 năm x 20.000.000đ/năm là 160.000.000đ và tiền san lắp trả lại hiện trạng ban đầu của sân bóng là 140.012.000 đồng, tổng cộng là 300.012.000 đồng (ba trăm triệu không trăm mười hai nghìn đồng).

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm có ý kiến tại công văn số 142/CV-CCTHADS ngày 15/08/2024 như sau: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm đang thụ lý giải quyết hồ sơ ủy thác xử lý tài sản của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Khoản thi hành án theo nội dung Quyết định Ủy thác thi hành án số 666/QĐ.CCTHADS ngày 14/11/2022 và Quyết định sửa đổi, bổ sung quyết định thi hành án số 385/QĐ.CCTHADS ngày 22/05/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm đã tiến hành kê biên, bán đấu giá 01 trạm trộn bê tông và máy móc thiết bị để đảm bảo thi hành án, cụ thể như sau: 01 trạm bê tông nhựa Speco; 01 trụ bơm nhiên liệu; 01 bồn chứa xăng dầu; 01 đường dây hạ thế, 01 trạm biến áp; 01 trạm cân xe ô tô điện tử. Kết quả bán đấu giá thành với giá là: 4.380.000.000 đồng (bốn tỷ ba trăm tám mươi triệu đồng). Khách hàng trúng đấu giá là Công ty TNHH Xây dựng Công trình và Thương mại H. Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm đã giải quyết theo đúng trình tự pháp luật quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện của nguyên đơn trình bày UBND xã A cho ông N thuê mặt bằng là sân bóng đá nằm trên thửa đất 407 diện tích 13.710 m^2, loại đất CDK (theo dự án Vlap là thửa mới 61, diện tích 14.008,2 m^2, loại đất DTT) tại ấp G, xã N, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do UBND xã A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 08/09/2003. UBND xã A xác định là cho bị đơn thuê mặt bằng sân bóng đá chứ không có cho bị đơn thuê quyền sử dụng đất, tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất là do bị nhầm, nay xin sửa đổi lại là yêu cầu trả tiền thuê mặt bằng sân bóng đá, việc cho thuê là tạm thời, có thời hạn để tạo điều kiện cho công trình xây dựng mở rộng Quốc lộ 53. Theo hồ sơ chiết tính di dời và trả lại mặt bằng sân bóng đá là 140.000.000 đồng nên nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bị đơn trả nguyên đơn tiền thuê mặt bằng 8 năm x 20.000.000đ/ năm = 160.000.000 đồng, tiền san lấp mặt bằng trả lại hiện trạng sân bóng đá 140.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng, đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng theo ý kiến của ông N vào thời điểm tài sản ông N di dời ra khỏi sân bóng đá.

Quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm như sau:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ

án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là phù hợp pháp luật.

- Về nội dung: Tại biên bản ghi lời khai ông N thừa nhận có thuê mặt bằng sân bóng đá của UBND xã A, nguyên đơn không cung cấp hợp đồng thuê, bị đơn không nhớ có làm hợp đồng thuê hay không, đây là chứng cứ quan trọng trong vụ án, đây là vụ án thuê mặt bằng nhưng nguyên đơn không đặt ra yêu cầu chấm dứt hợp đồng hay không chấm dứt hợp đồng. Để giải quyết nội dung vụ án được triệt để, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu phần đất tranh chấp thuộc thửa nào, nguyên đơn có thẩm quyền cho thuê đất không hoặc được cơ quan có thẩm quyền cho thuê hoặc có văn bản chấp thuận cho thuê.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đương sự tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn được xác định là tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng. Bị đơn ông Văn Văn N có địa chỉ cư trú tại số 21/55, khu phố 9, phường H, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Hiện đang chấp hành hình phạt tù tại phân trại 6, Trại giam T thuộc Cục C10 Bộ Công an) nhưng nơi giao kết và thực hiện hợp đồng giữa hai bên là huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Nguyên đơn lựa chọn khởi kiện Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm thụ lý giải quyết là phù hợp thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, 35 và 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[3] Về nội dung: Theo đại diện nguyên đơn trình bày, vào tháng 7 năm 2016 Ủy Ban nhân dân xã A có cho ông Văn Văn N thuê mặt bằng là sân bóng đá của xã Ủy Ban nhân dân xã A nằm trên phần đất thửa 407 diện tích 13.710 m^2, loại đất CDK (theo dự án Vlap là thửa mới 61, diện tích 14.008,2 m^2, loại đất DTT) tại ấp G, xã N, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do UBND xã A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 08/09/2003. Mục đích cho ông N thuê mặt bằng sân bóng đá để đặt trạm bê tông nhựa, trụ bơm nhiên liệu, bồn chứa xăng dầu, đường dây hạ thế, trạm biến áp 400KVA, trạm cân xe ô tô, giá thuê mặt bằng 20.000.000 đồng/năm, thỏa thuận khi trả mặt bằng sẽ trả lại hiện trạng ban đầu của sân bóng đá, do hợp đồng bị thất lạc nên nguyên đơn không cung cấp được cho Tòa án.

[4] Theo bị đơn trình bày, vào tháng 6 năm 2016 bị đơn có thuê mặt bằng sân bóng đá của Ủy Ban nhân dân xã A. Giá thuê mặt bằng 20.000.000 đồng/năm,

thời hạn thuê mặt bằng là 02 năm, mục đích thuê mặt bằng để đặt 01 trạm bê tông nhựa, 01 trụ bơm nhiên liệu, 01 bồn chứa xăng dầu, 01 đường dây hạ thế, 01 trạm biến áp 400KVA, 01 trạm cân xe ô tô điện tử, bị đơn không nhớ có làm hợp đồng thuê mặt bằng hay không, bị đơn không có giữ hợp đồng nên không cung cấp được cho Tòa án.

[5] Theo hồ sơ vụ án thể hiện, trong quá trình thuê mặt bằng thì ông N bị xử phạt tù về tội phạm hình sự theo Bản án số 363/2020/HS-ST ngày 29/6/2020 của TAND Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nên không tiếp tục thực hiện được công trình mở rộng Quốc lộ 53, cũng không trả tiền thuê mặt bằng cho Ủy Ban nhân dân xã A.

[6] Ngày 14/11/2022 Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định số 666/QĐ-CTHADS về việc Ủy thác cho Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm xử lý tài sản của ông Văn Văn N đặt tại sân bóng đá của UBND xã A. Kết quả bán đấu giá Công ty TNHH Xây dựng Công trình và Thương mại H trúng đấu giá. UBND xã A không đồng ý cho Công ty TNHH Xây dựng Công trình và Thương mại H di dời tài sản do ông N chưa trả tiền thuê mặt bằng và tiền san lấp mặt bằng trả lại hiện trạng ban đầu của sân bóng đá.

[7] Đến ngày 05/08/2024 Chi Cục thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm ra Thông báo số 132/TB-CCTHADS đề nghị UBND xã A phối hợp tạo điều kiện cho Công ty TNHH Xây dựng Công trình và Thương mại H di dời tài sản, nếu ngăn cản việc di dời tài sản thiệt hại có xảy ra thì chịu trách nhiệm, nên Ủy Ban nhân dân xã A đã đồng ý cho Công ty TNHH Xây dựng Công trình và Thương mại H di dời tài sản của ông N ra khỏi sân bóng đá.

[8] Hội đồng xét xử xét thấy, giữa Ủy Ban nhân dân xã A và ông N có thỏa thuận giao kết một hợp đồng thuê tài sản là mặt bằng của sân bóng đá thuộc quyền quản lý và sử dụng hợp pháp của Ủy Ban nhân dân xã A. Mặc dù hai bên không cung cấp được hợp đồng thuê mặt bằng nhưng cả hai cùng thống nhất thừa nhận Ủy Ban nhân dân xã A đã giao mặt bằng cho ông N nhận sử dụng và đã đặt trạm bê tông nhựa, trụ bơm nhiên liệu, bồn chứa xăng dầu, đường dây hạ thế, trạm biến áp 400KVA, trạm cân xe từ tháng 07 năm 2016 cho đến khi bán đấu giá cho Công ty TNHH Xây dựng Công trình và Thương mại H là có xảy ra trên thực tế. Hai bên có thỏa thuận giá thuê là 2.000.000đ/năm, thời hạn thuê từ một đến hai năm, bên thuê đã sử dụng tài sản thuê đúng mục đích thuê là đặt trạm trộn bê tông. Do ông N bị bắt và chấp hành án phạt tù nên ông N không trả tiền thuê mặt bằng cho Ủy Ban nhân dân xã A cho đến khi tài sản của ông N bị bán đấu giá để thi hành án. Như vậy, Ủy Ban nhân dân xã A có cho ông N thuê mặt bằng là sân bóng đá là trên thực tế có xảy ra, phù hợp với các tình tiết có trong hồ sơ vụ án, đây cũng là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đại diện Ủy Ban nhân dân xã A đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng theo ý kiến của ông N và yêu cầu ông N trả số tiền thuê mặt bằng trong 08 năm là

160.000.000đ và tiền san lấp mặt bằng của sân bóng đá là 140.012.000 đồng, tổng cộng là 300.012.000 đồng và ông N đồng ý nên ghi nhận sự tự nguyện này. Tuy nhiên theo hồ sơ chiết tính số tiền san lấp mặt bằng sân bóng đá 140.000.000 đồng nên đại diện Ủy Ban nhân dân xã A thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu ông N trả số tiền san lấp mặt bằng của sân bóng là 140.000.000 đồng là có lợi cho ông N. Do vậy, buộc ông N trả Ủy Ban nhân dân xã A số tiền trong hợp đồng thuê mặt bằng 08 năm là 160.000.000đ và tiền san lấp mặt bằng của sân bóng đá 140.000.000 đồng, tổng cộng 300.000.000 đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 472, 481,482 Bộ luật dân sự 2015.

[9] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm đề nghị ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ là không cần thiết, không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chỉ ghi nhận mà không chấp nhận.

[10] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn ông N phải nộp án phí là 300.000.000 đồng x 5% = 15.000.000đ theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35 và 40, 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 472, 481, 482 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Uỷ ban nhân dân xã A.

1.1. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Văn Văn N trả Uỷ ban nhân dân xã A tiền thuê mặt bằng sân bóng đá để đặt 01 trạm bê tông nhựa Speco, 01 trụ bơm nhiên liệu, 01 bồn chứa xăng dầu, 01 đường dây hạ thế, trạm biến áp 400KVA, 01 trạm cân xe ô tô điện tử số tiền là 160.000.000 đ (một trăm sáu mươi triệu đồng) và số tiền san lấp trả lại hiện trạng sân bóng đá 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng), tổng cộng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

1.2. Buộc ông Văn Văn N có nghĩa vụ trả Uỷ ban nhân dân xã A tiền thuê mặt bằng sân bóng đá để đặt 01 trạm bê tông nhựa Speco, 01 trụ bơm nhiên liệu, 01 bồn chứa xăng dầu, 01 đường dây hạ thế, trạm biến áp 400KVA, 01 trạm cân xe ô tô điện tử số tiền là 160.000.000 đ (một trăm sáu mươi triệu đồng) và số tiền san lấp trả lại hiện trạng sân bóng đá là 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng), tổng cộng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm

2015.

2.Về án phí:

- Ông Văn Văn N phải nộp án phí sơ thẩm là 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng).

- Uỷ ban nhân dân xã A không phải nộp án phí sơ thẩm; Hoàn trả Uỷ ban nhân dân xã A số tiền nộp tạm ứng án phí là 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0009293 ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

3. 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.

4. Án xử công khai sơ thẩm, đối với đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Vĩnh Long.
- VKSND huyện Vũng Liêm
- Chi cục THADS huyện Vũng Liêm
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Trần Thị Ngọc Dung