

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 4502/2024/DS-ST

Ngày: 20/9/2024

V/v tranh chấp hợp đồng thuê mặt
bằng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Khắc Hưng.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Huỳnh Tiến Dũng;
- Bà Nguyễn Thị Hương.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Hoàng Quân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa:**
Bà Trịnh Thị Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 920/2024/DSST ngày 04 tháng 5 năm 2024, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 5052/2024/QĐST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 7760/2024/QĐST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ Công ích quận T.

Trụ sở: Số A K, phường B, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Thu S, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số A K, phường B, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Bị đơn: Ông Trần Mạnh L, sinh năm 1959

Địa chỉ: A đường T, khu phố A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng của nguyên đơn xác định:

Giữa Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ Công ích quận T (gọi tắt là Công ty C) và ông Trần Mạnh L có ký Hợp đồng số 90/HĐTĐ-QLN/2020 ngày 30/12/2019, về việc thuê mặt bằng có diện tích 120,75m² tại địa chỉ: Một phần thửa 42, tờ bản đồ 80, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn thuê 01 năm từ ngày 01/12/2019 đến hết ngày 30/11/2020, giá cho thuê là 6.521.000

đồng/tháng. Hết thời hạn cho thuê, hai bên đã ký biên bản thanh lý vào ngày 01/12/2020. Tuy nhiên, sau ngày ký thanh lý hợp đồng, ông L vẫn tiếp tục sử dụng, không giao trả mặt bằng.

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân quận T (*Nay là thành phố T*) tại Văn bản số 179/UBND-TCKH ngày 15/1/2021 về việc đánh giá lại thực trạng, hiệu quả mô hình quản lý Nhà nước trong công tác quản lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước của Trung tâm Q. Vì vậy, Công ty C đã không tái ký hợp đồng với ông Trần Mạnh L, đồng thời nhiều lần gửi các Thông báo yêu cầu ông L giao trả mặt bằng thuê đất do Nhà nước trực tiếp quản lý nhưng từ ngày 01/12/2020 đến ngày 01/3/2023, phía ông L chưa thực hiện việc giao trả mặt bằng. Tuy nhiên, trong thời gian này hàng tháng ông L vẫn có đóng tiền sử dụng mặt bằng đầy đủ theo giá thuê trong hợp đồng là 6.521.000 đồng/tháng (*Hai bên không có lập biên bản mà chỉ thỏa thuận miệng*). Việc tiếp tục thu tiền sử dụng mặt bằng trong khi giữa các bên chưa ký lại Hợp đồng là căn cứ Văn bản số 998/UBND-TCKH ngày 29/6/2021 của phòng Tài chính - Kế hoạch về việc tạm thu tiền các mặt bằng nhà, đất cho thuê do Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích quận T quản lý.

Công ty C có khởi kiện đòi mặt bằng, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức xét xử tại Quyết định công nhận hòa giải thành số 1316/2023/QĐST-DS ngày 04/5/2023, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức có nội dung: “...*Ông Trần Mạnh L có trách nhiệm trả lại mặt bằng có diện tích 120,75m² tại địa chỉ: Một phần thửa 42, tờ bản đồ 80, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 2023) cho Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ Công ích quận T trong thời hạn 03 tháng, hạn chót vào ngày 31/7/2023*”.

Ngày 22/8/2023, Công ty C đã đến hiện trạng mặt bằng cùng ông L và đại diện ủy ban nhân dân phường T, có lập biên bản chưa tiếp nhận mặt bằng được do trên khu đất vẫn còn tài sản trên đất do ông L chưa di dời. Ngày 20/9/2023, Công ty C có Văn bản số 642/DVCI-QLN gửi ông L đề nghị di dời tài sản, giao trả mặt bằng do Nhà nước trực tiếp quản lý. Ngày 06/10/2023, Công ty C mời ông L đến làm việc yêu cầu di dời tài sản, giao trả mặt bằng trống cho Công ty. Tại biên bản làm việc, ông L có ý kiến: “*Tài sản trên đất ông thống nhất hiến cho Nhà nước, đề nghị Công ty tiếp nhận mặt bằng*”. Ngày 09/10/2023, Công ty mới tiếp nhận mặt bằng do ông L giao trả theo hiện trạng. Như vậy từ ngày 01/4/2023 đến 09/10/2023, ông L còn quản lý mặt bằng nhưng không thực hiện việc trả tiền sử dụng nên Công ty C đề nghị Tòa án tuyên xử:

1. Buộc ông Trần Mạnh L trả tiền sử dụng mặt bằng với số tiền 41.082.300 đồng tính từ ngày 01/4/2023 đến ngày 09/10/2023.

2. Kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu ông L chưa thi hành án thì phải trả tiền lãi trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 Luật Dân sự năm 2015.

Bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập và các văn bản tố tụng khác nhưng vắng mặt trong quá trình thu thập chứng cứ.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện: yêu cầu ông L trả tiền sử

dụng mặt bằng từ ngày 01/4/2023 đến ngày 01/10/2023 được căn trừ vào số tiền cọc 6.042.000 đồng, còn lại 33.084.000 đồng.

Bị đơn xác định: việc ký hợp đồng và sử dụng mặt bằng đúng như đại diện nguyên đơn trình bày. Từ sau ngày 22/8/2023, ông đã di dời đồ đạc chỉ còn lại một số vật dụng không còn nhu cầu sử dụng như bàn ghế cũ, đồ dùng nhà bếp. Sau đó thì ông có di dời số tài sản này. Nay ông chỉ thừa nhận việc thiếu tiền sử dụng mặt bằng từ ngày 01/4/2023 đến 31/7/2023 và đồng ý trả sau khi đã căn trừ vào số tiền cọc ban đầu 6.042.000 đồng. Từ ngày 31/7/2023 đến 01/10/2023 thì đề nghị công ty xem xét lại. Hiện ông đã lớn tuổi, không có thu nhập nên xin không phải thanh toán số tiền sử dụng mặt bằng phải trả và xin được miễn án phí.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử và diễn biến tại phiên tòa đã được Tòa án Nhân dân thành phố Thủ Đức và Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án thực hiện đúng quy trình thủ tục theo quy định của pháp luật;

Về nội dung giải quyết vụ án: Có cơ sở xác định yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu 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. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tranh chấp giữa hai bên phát sinh từ quan hệ hợp đồng dân sự về thuê mặt bằng thuộc trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại thành phố T. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức.

[2]. Về nội dung: Căn cứ vào Hợp đồng số 90/HĐTD-QLN/2020 ngày 30/12/2019, về việc thuê mặt bằng có cơ sở xác định Công ty C và ông Trần Mạnh L có các thỏa thuận về việc thuê mặt bằng có diện tích 120,75m² tại địa chỉ: Một phần thửa 42, tờ bản đồ 80, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn 01 năm từ ngày 01/12/2019 đến hết ngày 30/11/2020, giá cho thuê là 6.521.000 đồng/tháng. Hết thời hạn cho thuê, hai bên đã ký biên bản thanh lý vào ngày 01/12/2020. Tuy nhiên, sau ngày ký thanh lý hợp đồng, ông Trần Mạnh L vẫn tiếp tục sử dụng và được công ty đồng ý cho đóng tiền sử dụng theo mức thuê trong hợp đồng cho đến ngày 30/3/2023.

Căn cứ Quyết định công nhận hòa giải thành số 1316/2023/QĐST-DS ngày 04/5/2023, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận nội dung: “...Ông Trần Mạnh L có trách nhiệm trả lại mặt bằng có diện tích 120,75m² tại địa chỉ: Một phần thửa 42, tờ bản đồ 80, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 2023) cho Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ Công ích quận T trong thời hạn 03 tháng, hạn chót vào ngày 31/7/2023”.

Căn cứ biên bản lập ngày 22/8/2023, có sự tham gia của ông L và đại diện ủy ban nhân dân phường T thể hiện Công ty C đã đến mặt bằng nhưng chưa tiếp nhận mặt bằng được do hiện trạng trên khu đất vẫn còn tài sản trên đất do ông L chưa di dời. Tại biên bản làm việc lập ngày 06/10/2023 về việc yêu cầu di dời tài sản, giao trả mặt bằng trống cho Công ty C, ông L có ý kiến: “*Tài sản trên đất ông thống nhất hiến cho Nhà nước, đề nghị Công ty tiếp nhận mặt bằng*”.

Tại phiên tòa, bị đơn thừa nhận đến ngày 06/10/2023 trên mặt bằng vẫn còn tồn tại một số vật dụng nhưng không còn nhu cầu sử dụng như bàn ghế cũ, đồ dùng nhà bếp nên có ký biên bản tự nguyện hiến cho Nhà nước và đề nghị Công ty tiếp nhận mặt bằng.

Như vậy đến ngày 06/10/2023, Công ty C mới được tiếp nhận mặt bằng do ông L giao trả theo hiện trạng nên ông L phải có nghĩa vụ trả tiền sử dụng mặt bằng từ ngày 01/4/2023 đến 06/10/2023. Ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện chỉ yêu cầu trả tiền sử dụng mặt bằng từ ngày 01/4/2023 đến ngày 01/10/2023 được cân trừ vào số tiền cọc 6.042.000 đồng, còn lại 33.084.000 đồng.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

Đối với tiền lãi kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có cơ sở nên được ghi nhận.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trần Mạnh L, sinh năm 1959 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng thuộc trường hợp miễn án phí và có đơn yêu cầu nên được chấp nhận. H lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Điều 271, Khoản 1 Điều 273 và Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166; Điều 357; Điều 423; Điều 472 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ Công ích quận T.

Buộc Ông Trần Mạnh L trả cho Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ Công ích quận T số tiền 33.084.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu bên bị thi hành án chưa thi hành, thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi

suất được quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

2. Về án phí: Ông Trần Mạnh L được miễn án phí. Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ Công ích quận T được nhận lại tiền tạm ứng án phí 1.027.058 đồng, theo biên lai số: 0026659 ngày 02/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a 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, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP . HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP . HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp . Thủ Đức;
- Thi hành án dân sự Tp . Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP.

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

Đinh Khắc Hưng

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

