

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
TỈNH KG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 52/2022/DS-ST

Ngày: 21 - 6 - 2022

V/v tranh chấp Hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT, TỈNH KG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Cẩm Tú.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Dũng.

2. Bà Lê Thị Vân Anh.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thành Minh - Thư ký Toà án nhân dân huyện Hòn Đất.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh KG: Ông Nguyễn Thế Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Hòn Đất xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 252/2021/TLST - DS ngày 15 tháng 12 năm 2021 về tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58/2022/QĐXXST-DS, ngày 28 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lục Mộc L, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: ấp TH, xã BS, huyện HĐ, tỉnh KG; có mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty cổ phần TGDĐ (gọi tắt là TGDĐ); địa chỉ trụ sở chính: Số 128 TQK, phường TĐ, Q 1, thành phố H.

Địa chỉ Chi nhánh Công ty cổ phần TGDĐ (ĐMX) tại xã BS, huyện HĐ, tỉnh KG: số 537 Quốc lộ 80, tổ 4, ấp TT, xã BS, huyện HĐ, tỉnh KG.

Người đại diện theo pháp luật: Đoàn Văn HE; chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Chu Thị H; chức vụ Trưởng Phòng Tổ tụng (theo giấy ủy quyền số 129/2022/TGDD/UQ ngày 19/5/2022 của Tổng giám đốc); có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Mai Kim Ph, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp TH, xã BS, huyện HĐ, tỉnh KG; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 14/12/2021 nguyên đơn là ông Lục Mộc L trình bày:

Vào ngày 02/8/2017, giữa ông và Công ty cổ phần TGDD có ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 68, 68-a, 143 thuộc tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp TH, xã BS, huyện HĐ, tỉnh KG.

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công Chứng Pháp Lý số 05 Quốc lộ 80, HĐ, tỉnh KG. Hai bên thỏa thuận các điều khoản cơ bản như sau:

1. Đối tượng của Hợp đồng thuê:

Diện tích đất tương đương 600m² (ngang Quốc lộ 80 15m x dài 40m) thuộc các thửa đất số 68; 68a; 143 bản đồ số 2, ấp TH, xã BS, huyện HĐ, tỉnh KG.

Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 001575, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01340/2447/QĐ-UB do UBND huyện Hòn Đất, cấp ngày 22/08/2007; tổng diện tích: 28.098m²; mục đích sử dụng: đất ở tại NT 300m², đất trồng CLN 822m², đất CTL 26.976m².

2. *Thời hạn thuê*: 10 năm 22 ngày kể từ ngày 10/10/2017 đến hết ngày 31/10/2027.

3. *Mục đích thuê*: dùng làm văn phòng và hoạt động kinh doanh theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của bên thuê.

4. Giá thuê và phương thức thanh toán:

4.1 Giá thuê:

Không tính tiền thuê từ ngày 25/08/2017 đến hết ngày 09/10/2017 để bên B xây dựng, chữa nhà và sắp xếp ổn định hoàn chỉnh cho việc khai trương kinh doanh.

+ Giá thuê 01 năm lẻ 22 ngày đầu (từ ngày 10/10/2017 đến hết ngày 31/10/2018) là: 18.000.000 đồng/tháng.

+ Giá thuê 02 năm tiếp theo (từ ngày 01/11/2018 đến hết ngày 31/10/2020) là 20.000.000 đồng/ tháng.

+ Giá thuê 02 năm tiếp theo (từ 01/11/2020 đến hết ngày 31/10/2022) là 22.000.000 đồng/ tháng.

+ Giá thuê 02 năm tiếp theo (từ ngày 01/11/2022 đến hết ngày 31/10/2024) là 24.200.000 đồng/ tháng.

+ Giá thuê 02 năm tiếp theo (từ 01/11/2024 đến hết ngày 31/10/2026) là 26.600.000 đồng/ tháng.

+ Giá thuê 01 năm cuối (từ 01/11/2026 đến hết ngày 31/10/2027) là 29.280.000 đồng/ tháng.

4.2 Phương thức thanh toán:

Thanh toán bằng Việt Nam đồng theo hình thức chuyển khoản vào tài khoản của bà Mai Kim Ph, số tài khoản 0091000109284 mở tại Ngân hàng Ngoại Thương chi nhánh RG, tỉnh KG.

Thanh toán theo định kỳ 03 tháng/ lần, vào ngày 10 đầu tiên của tháng đầu tiên mỗi kỳ thanh toán. Riêng tiền thuê kỳ đầu tiên thanh toán 03 tháng 22 ngày trong vòng 10 ngày kể từ ngày 10/10/2017.

Công ty cổ phần TGDĐ đã thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng thỏa thuận giữa hai bên từ ngày ký kết hợp đồng đến ngày 31/7/2021. Theo thỏa thuận của hợp đồng thì kỳ hạn thanh toán 03 tháng tiếp theo là từ ngày 01/8/2021 đến 30/10/2021, giá thuê là 22.000.000 đồng/ tháng. Do đó, đáng lẽ bên thuê là Công ty TGDĐ phải thanh toán cho ông số tiền là 66.000.000 đồng vào ngày 10/8/2021.

Nhưng mãi đến ngày 06/9/2021 Công ty cổ phần TGDĐ mới chuyển vào tài khoản của vợ ông tên Mai Kim Ph số tiền là 32.503.246 đồng. Nội dung: “THANH TOAN TIEN NHA (01/8/2021 – 31/10/2021) CUA THUA 68-68A-143, TOBAN DO 2, AP THUAN HOA, X. BINH SON, H. HON DAT, T. KIEN GIANG”

Sao đó phía đại diện công ty đã gửi cho ông một thông báo thanh toán chi phí thuê mặt bằng qua hình thức mạng xã hội zalo có nội dung:

<i>“Kỳ thanh toán tháng</i>	<i>: 8/2021</i>
<i>Tổng số tiền của kỳ thanh toán</i>	<i>: 66.000.000 (đồng)</i>
<i>Tổng số tiền giảm trừ</i>	<i>: 33.496.745 (đồng)</i>
<i>Tổng số tiền còn lại thanh toán</i>	<i>: 32.503.246 (đồng) ”</i>

Việc Công ty cổ phần TGDĐ thực hiện không đúng các thỏa thuận đã cam kết của hợp đồng, ngang nhiên khấu trừ tiền thuê quyền sử dụng đất không có sự đồng ý của ông đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Vào tháng 6, 7, 8 ông có nhận được 02 công văn của Công ty cổ phần TGDD bao gồm: Công văn số 1506/2021/TGDD-ĐMX ngày 15/6/2021, 2007/2021/TGDD-ĐMX ngày 20/7/2021, 0208/2021/TGDD-ĐMX ngày 02/8/2021 có nội dung đề nghị giảm tiền thuê mặt bằng do ảnh hưởng của đại dịch covid. Tuy nhiên, ông không đồng ý với yêu cầu của Quý Công ty và đã phản hồi ngay cho người chịu trách nhiệm trực tiếp về Hợp đồng thuê giữa ông và Công ty.

Trong toàn bộ các điều khoản trong Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông và Công ty không có bất kỳ quy định nào về việc bên thuê được miễn, giảm tiền thuê nhà. Phía Công ty tuy có đưa ra đề nghị nhưng ông không thống nhất do trong thời gian thực hiện giãn cách xã hội Công ty vẫn hoạt động, giao dịch mua bán bình thường, trong thời gian áp dụng vùng cách ly y tế theo Quyết định của cơ quan có thẩm quyền phía Công ty vẫn bán hàng online. Do đó, việc Công ty thanh toán trễ hạn tiền thuê nhà theo thỏa thuận của Hợp đồng và ngang nhiên giảm tiền thuê nhà là vi phạm hợp đồng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

Do đó, ông khởi kiện buộc Công ty cổ phần TGDD phải thanh toán cho tôi số tiền thuê nhà từ ngày 01/8/2021 đến 30/10/2021 còn nợ là 66.000.000 đồng – 32.503.246 đồng = 33.496.754 đồng (Ba mươi ba triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn bảy trăm năm mươi bốn đồng). Đồng thời, yêu cầu Công ty thanh toán tiền lãi chậm trả đối với số tiền còn nợ theo quy định của pháp luật tính từ ngày 10/8/2021 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - Công ty cổ phần TGDD là bà Chu Thị H trình bày:

Nguyên đơn và Bị đơn có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có số công chứng 5434, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Pháp Lý chứng thực ngày 14/08/2017 (Hợp đồng thuê) – Tài liệu đính kèm số 03. Theo đó, Nguyên đơn cho Bị đơn thuê một phần quyền sử dụng đất 68; 68a 143, tờ bản đồ số 2, ấp Thuận hòa, Bình Sơn, Hòn Đất, Kiên Giang (Mặt Bằng Thuê) với

- Thời gian thuê: 10 năm 22 ngày (10/10/2017 - 31/10/2027);

- Giá thuê hiện tại: từ ngày 01/11/2020 đến hết ngày 31/10/2022: 22 triệu/tháng; Định kỳ thanh toán: thanh toán tiền thuê 03 tháng/lần vào 10 ngày đầu tiên của kỳ thanh toán.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi lẽ cửa hàng tại mặt bằng thuê bị đóng cửa không thể kinh doanh trong thời gian tỉnh KG thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Việc cửa hàng tại mặt bằng thuê phải đóng cửa theo Quyết định của Cơ quan nhà nước là sự kiện bất khả kháng. Thực tế, từ ngày 19/07/2021 đến ngày hết 01/09/2021, toàn

tỉnh KG thực hiện việc giãn cách xã hội, đóng cửa các doanh nghiệp, cơ sở sản xuất, cửa hàng kinh doanh không thiết yếu theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân tỉnh KG theo các Quyết định:

Quyết định số 1777/QĐ-UBND do UBND ký ngày 18/07/2021 quy định thực hiện việc giãn cách theo Chỉ thị 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ trên toàn tỉnh trong vòng 14 ngày, kể từ 00 giờ 00 phút, ngày 19/07/2021 đến hết ngày 01/08/2021;

Quyết định số 1903/QĐ-UBND do UBND ký ngày 01/08/2021 quy định thực hiện việc giãn cách theo Chỉ thị 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ trên toàn tỉnh trong vòng 14 ngày, kể từ 00 giờ 00 phút, ngày 02/08/2021 đến hết ngày 15/08/2021;

Quyết định số 2005/QĐ-UBND do UBND ký ngày 15/8/2021 quy định thực hiện việc giãn cách theo Chỉ thị 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ trên toàn tỉnh trong vòng 14 ngày, kể từ 00 giờ 00 phút, ngày 16/8/2021 đến hết ngày 25/8/2021;

Quyết định số 2064/QĐ-UBND do UBND ký ngày 25/8/2021 quy định thực hiện việc giãn cách theo Chỉ thị 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ trên toàn tỉnh trong vòng 14 ngày, kể từ 00 giờ 00 phút, ngày 26/8/2021 đến hết ngày 01/9/2021.

Thực hiện theo hướng dẫn trong các văn bản này, từ ngày 19/07/2021 đến ngày hết 01/09/2021, cửa hàng tại mặt bằng thuê phải đóng cửa hơn 01 (Một) tháng 14 (Mười bốn) ngày.

Theo quy định tại Điều 6.2.e Hợp đồng thuê – điều khoản này là điều khoản có nội dung mở rộng - quy định các sự kiện dẫn đến cửa hàng không thể kinh doanh hoặc kinh doanh bị giảm sút đều được xem là sự kiện bất khả kháng. Do vậy, căn cứ theo Hợp đồng thuê, việc cửa hàng phải đóng cửa theo Quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ được xem là sự kiện bất khả kháng. Điều 156 Bộ luật Dân sự 2015 cũng quy định sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra khách quan (tức là xảy ra ngoài ý chí của các bên trong hợp đồng), không lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù áp dụng mọi biện pháp. Covid-19 xảy ra là sự kiện khách quan, dẫn đến việc chính quyền áp dụng biện pháp thực hiện giãn cách xã hội, bắt buộc đóng cửa các cửa hàng kinh doanh các mặt hàng thiết yếu. Việc cửa hàng phải đóng cửa theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nêu trên đã đáp ứng đủ các tiêu chí để được xem làm sự kiện bất khả kháng theo luật định, cũng như theo quy định của Hợp đồng thuê hai bên đã ký kết.

Bị đơn không có nghĩa vụ thanh toán tiền thuế cho nguyên đơn những ngày cửa hàng phải đóng cửa thực hiện giãn cách xã hội căn cứ quy định tại Điều 6,

khoản 2 Điều 351, khoản 3 Điều 488 BLDS. Do vậy, việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn miễn tiền thuê trong thời gian cửa hàng bị đóng cửa dẫn đến không thể kinh doanh là hoàn toàn có căn cứ.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của TGDĐ đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Mai Kim Ph: Bà Ph thống nhất với ý kiến và yêu cầu của anh Long.

Tại phiên tòa kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật về tố tụng, về nội dung của Tòa án như sau:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định về thụ lý vụ án, thẩm quyền giải quyết, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự, bảo đảm quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký và các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, vụ án còn vi phạm quy định về thời hạn xét xử.

Về nội dung đề nghị:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của TGDĐ cũng xác định chưa thanh toán cho ông L số tiền thuê quyền sử dụng đất là 33.496.745 đồng, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của BLTTDS. Tuy nhiên, TGDĐ cho rằng do sự kiện bất khả kháng, dịch bệnh Covid 19 phải giãn cách xã hội nên được miễn trừ trách nhiệm dân sự, không có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất cho ông L. Việc giải trình của TGDĐ về lí do được miễn trách nhiệm thanh toán tiền thuê không có cơ sở, bởi những nội dung giải trình theo văn bản ngày 04/01/2022 là những nội dung liên quan đến việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn chứ không liên quan đến nghĩa vụ thanh toán tiền thuê.

TGDĐ có gửi Công văn số 1506 ngày 15/6/2021 tới các đối tác, đề nghị giảm 50% số tiền thuê mặt bằng nhưng không được phía ông L chấp nhận, vì vậy việc TGDĐ chỉ thanh toán cho ông L số tiền 32.503.246 đồng là vi phạm hợp đồng.

Ông L yêu cầu TGDĐ trả số tiền 33.496.754 đồng và lãi chậm trả theo quy định của pháp luật tính từ ngày 10/8/2021 đến ngày xét xử (10 tháng 11 ngày) là có căn cứ theo quy định tại Điều 166, 167 Luật Đất đai 2013; Điều 357, Điều 468, Điều 472, Điều 473, Điều 474 và Điều 481 của Bộ luật Dân sự 2015 nên đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã 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:

Ông Lục Mộc L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty cổ phần TGDĐ trả số tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ nên quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

Tranh chấp phát sinh từ chi nhánh của Công ty cổ phần TGDĐ đặt trụ sở tại huyện Hòn Đất, tỉnh KG và hợp đồng giữa các bên được thực hiện tại xã BS, huyện HD, tỉnh KG nên căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b và điểm g khoản 1 Điều 40 BLTTDS thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh KG.

Diện tích đất các bên thỏa thuận thuê do ông Lục Mộc H1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, giữa ông H1 và ông L có ký kết Hợp đồng ủy quyền ngày 14/8/2017, theo đó ông L được quyền thay mặt ông H1 cho thuê quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án các đương cũng thống nhất chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 02/8/2017 căn cứ quy định tại điểm f khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng. Các bên không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá đối với đối tượng của Hợp đồng thuê ngày 02/8/2017. Do đó, Tòa án không đưa ông H1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của BLTTDS.

[2] Về nội dung:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều xác định vào ngày 02/8/2017, giữa ông Lục Mộc L và Công ty cổ phần TGDĐ có ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 68, 68-a, 143 thuộc tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp TH, xã BS, huyện HD, tỉnh KG.

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công Chứng Pháp Lý số 05 Quốc lộ 80, HD, tỉnh KG.

Theo thỏa thuận của hợp đồng, giá thuê trong 02 năm tính từ 01/11/2020 đến hết ngày 31/10/2022 là 22.000.000 đồng/ tháng.

Ông L xác định, phía bị đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tính đến ngày 31/7/2021. Kỳ hạn thanh toán 03 tháng tiếp theo từ ngày 01/8/2021 đến 30/10/2021, với giá thuê là 22.000.000 đồng/ tháng, đáng lẽ bên thuê là TGDĐ phải thanh toán cho ông số tiền là 66.000.000 đồng vào ngày

10/8/2021. Nhưng, đến ngày 06/9/2021 Công ty cổ phần TGDĐ mới chuyển vào tài khoản của vợ ông tên Mai Kim Ph số tiền là 32.503.246 đồng. Do đó, ông yêu cầu TGDĐ phải thanh toán cho ông số tiền thuê nhà từ ngày 01/8/2021 đến 30/10/2021 còn nợ là 33.496.754 đồng. Đồng thời, yêu cầu TGDĐ thanh toán tiền lãi chậm trả đối với số tiền còn nợ theo quy định của pháp luật tính từ ngày 10/8/2021 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Bị đơn cho rằng do dịch bệnh Covid là sự kiện bất khả kháng nên cửa hàng đã đóng cửa ngưng hoạt động 01 tháng 14 ngày trong thời gian tháng 7, 8 theo các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh KG. Kỳ thanh toán tháng 7, 8, 9 Công ty đã thanh toán xong cho ông L nên số tiền thuê được giảm khấu trừ vào kỳ thanh toán quý sau tháng 10, 11, 12.

Bị đơn viện dẫn quy định tại Điều 6.2.e của Hợp đồng thuê và Điều 6, Điều 156, khoản 2 Điều 351, khoản 3 Điều 488 Bộ luật Dân sự 2015 để lý giải việc không đồng ý thanh toán nợ cho ông L là không có căn cứ. Bởi lẽ, trong hợp đồng các bên đã ký kết không có bất kỳ thỏa thuận nào thể hiện bên thuê được miễn, giảm tiền thuê khi xảy ra sự kiện bất khả kháng, điều khoản mà bị đơn viện dẫn là trường hợp các bên được thanh lý hợp đồng trước hạn và điều khoản này cũng không quy định dịch bệnh là sự kiện bất khả kháng. Bị đơn cũng không chứng minh được hoa lợi, lợi tức bị mất ít nhất là một phần ba do sự kiện bất khả kháng là điều kiện để yêu cầu giảm hoặc miễn tiền thuê khoán theo quy định tại khoản 3 Điều 488 của BLDS. Do đó, việc bị đơn không thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn là vi phạm hợp đồng đã ký kết.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn cũng xác nhận TGDĐ chỉ thanh toán cho ông L số tiền 32.305.246 đồng trong kỳ thanh toán nên căn cứ quy định tại các Điều 116, Điều 166, Điều 672 Luật Đất đai năm 2013 và các Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 481 và Điều 500 BLDS yêu cầu của ông L buộc TGDĐ phải thanh toán số tiền còn lại 33.496.754 đồng là có cơ sở nên được HĐXX chấp nhận toàn bộ.

Đối với tiền lãi chậm trả, ông L yêu cầu TGDĐ trả tiền lãi tính từ ngày 10/8/2021 đến ngày xét xử với mức lãi suất 10%/ năm là phù hợp với quy định tại Điều 357, Điều 468 BLDS nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Buộc Công ty cổ phần TGDĐ phải thanh toán cho ông Lục Mộc L số tiền thuê tiền sử dụng đất là 33.496.754 đồng và lãi suất chậm trả tính từ ngày 10/8/2021 đến ngày xét xử là 2.882.167 đồng.

[3] Về án phí: Áp dụng Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ

Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ;

Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b và điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 4 Điều 68, Điều 147, Điều 266, Điều 269 và Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 116, Điều 166, Điều 672 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 357, Điều 468, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 481 và Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lục Mộc L đối với Công ty cổ phần TGDD.

Buộc Công ty cổ phần TGDD phải thanh toán cho ông Lục Mộc L số tiền thuê quyền sử dụng đất là 33.496.754 đồng (Ba mươi ba triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn bảy trăm năm mươi bốn đồng) và tiền lãi chậm trả là 2.882.167 đồng (Hai triệu tám trăm tám mươi hai nghìn một trăm mười bảy đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí:

Yêu cầu của ông L được Tòa án chấp nhận nên ông L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 837.000 đồng (Tám trăm ba mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0001565 ngày 15/12/2021 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh KG.

Công ty cổ phần TGDD chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch là: 36.378.921 đồng x 5% = 1.818.946 đồng, làm tròn là 1.819.000 đồng (Một triệu tám trăm mười chín nghìn đồng).

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Viện kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định của pháp luật.

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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Cơ quan Thi hành án huyện;
- Các đương sự;
- UBND xã;
- Lưu.

Lê Cẩm Tú