

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH O
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 25/2023/DS - ST

Ngày: 29/8/2023

V/v: Tranh chấp kiện đòi tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH O, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Dũng;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Nguyệt và ông Lưu Bá Ngọc;

Thư ký phiên tòa ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Anh Bích, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh O, thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh O, thành phố Hà Nội, có Thông báo số: 30/2023 ngày 28/8/2023 V/v Viện kiểm sát không tham gia phiên tòa xét xử vụ án dân sự;

Ngày 29 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh O, thành phố Hà Nội mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/2022/TLST - DS ngày 23 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2023/QĐDS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1959

Trú tại: Số 50, khu Man B, pH Phú L, quận Hà Đ, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H: Bà Vũ Thị Mai Anh, sinh năm 2001

Địa chỉ: Văn phòng luật sư Nguyễn Thịnh, số 162A, ngõ 193. Đường Phú Diễm, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

- **Bị đơn:** Công ty TNHH Hùng Đông

Địa chỉ: Cụm công nghiệp Thanh O, xã Bích H, huyện Thanh O, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thu Hiền – Giám đốc công ty

(Tại phiên tòa: bà H, và Vũ Thị Mai Anh có mặt; Bị đơn vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu khác nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/01/2011, Công ty TNHH Hùng Đông đã ký Quyết định số 08/QĐ-HĐ giao cho bà sử dụng 623,1m² đất trên tổng số 15.000m² để làm nhà xưởng xây dựng, thời hạn sử dụng đất từ 19/01/2010 đến 02/12/2053. Giữa bà và Công ty Hùng Đông đã ký 01 Hợp đồng thuê đất nhưng bà đã để thất lạc hợp đồng. Bà đã thanh toán trước 01 lần cho Công ty Hùng Đông số tiền 3.032.400.000 đồng (ba tỷ không tám ba mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng) đối với 43 năm thuê còn lại theo thời hạn giao đất của UBND tỉnh Hà Tây giao cho Công ty Hùng Đông. Sau khi ký Hợp đồng thuê nhà xưởng và thanh toán trước đủ số tiền 3.032.400.000 đồng cho Công ty Hùng Đông, hai bên đã tiến hành nhận mặt bằng, thi công xây dựng các hạng mục bên trong nhà xưởng gồm: nhà điều hành và các hạng mục khác để hoạt động sản xuất, kinh doanh cho đến nay. Trên thực tế, Công ty Hùng Đông vẫn thu tiền thuê đất của bà ngoài khoản tiền 3.032.400.000 đồng trên. Đến nay, Công ty Hùng Đông đã thu của bà 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng).

Cuối tháng 12/2018, bà nhận được Thông báo số 02/2018/TB-HĐ của Công ty Hùng Đông về việc đơn phương “Chấm dứt Quyết định 08/QĐ-HĐ ngày 18/01/2011 về việc giao 623,1m² đất để làm nhà xưởng sản xuất cơ khí” với lý do bị cưỡng chế thi hành án bằng biện pháp kê biên, xử lý tài sản. Công ty Hùng Đông sẽ thực hiện việc giải quyết quyền lợi cho bà bằng cách thanh toán lại cho bà số tiền 2.374.788.000 đồng (*Hai tỷ ba trăm bảy mươi tư triệu bảy trăm tám mươi tám nghìn đồng*).

Nay bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Công ty Hùng Đông thanh toán số tiền 2.500.000.000 đồng, như đã thỏa thuận tại biên bản thống nhất số: 08/2019 ngày 03/6/2019 của Công ty H Đông và bồi tH tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán khoản bồi tH 2.500.000.000 đồng tính từ ngày 03/6/2019 cho đến thời điểm Công ty Hùng Đông trả đủ cho bà số tiền 2.500.000.000 đồng.

Bị đơn là Công ty TNHH Hùng Đông: Từ khi thu lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho Công ty Hùng Đông, niêm yết tại địa phương nơi có trụ sở của Công ty nhưng vẫn không nhận được ý kiến phản hồi của Công ty đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu Công ty Hùng Đông tiếp tục thanh toán cho bà số tiền 2.500.000.000 đồng, tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán khoản bồi tH này. Đây là tranh chấp về dân sự, cụ thể là “*Tranh chấp kiện đòi tài sản*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn là Công ty TNHH Hùng Đông có địa chỉ tại Cụm công nghiệp Thanh O, xã Bích Hòa, huyện Thanh O, thành phố Hà Nội nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thanh O, thành phố Hà Nội theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thủ tục tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng Thông báo thụ lý, Giấy triệu tập, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Giấy triệu tập đến phiên tòa nhưng bị đơn là Công ty Hùng Đông không có phản hồi và không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa, bị đơn đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng, nên được coi là từ bỏ quyền cung cấp chứng cứ, quyền tự bảo vệ quyền và lợi ích của mình. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[1.3] Về pháp luật áp dụng: Công ty Hùng Đông đã ký Quyết định số 08/QĐ-HĐ về việc giao đất cho bà H kể từ ngày 19/01/2010. Tuy nhiên giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, nên cần áp dụng quy định của Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết vụ án.

[2] Xét về nội dung:

[2.1] Về thời hiệu khởi kiện:

Theo điểm d khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015, thời hiệu khởi kiện được áp dụng theo quy định của Bộ luật dân sự 2015. Do vậy, thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự 2015. Ngày 17/12/2018, Công ty Hùng Đông đã ra Thông báo số 02/2018/TB-HĐ về việc chấm dứt giao 623,1m² đất để làm nhà xưởng cơ khí cho bà H. Tính đến thời điểm bà H có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết là ngày 15/12/2020 thì vụ án vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

[2.2] Đối với Hợp đồng thuê đất giữa nguyên đơn là bà H và bị đơn là Công ty Hùng Đông, bà H trình bày bà đã để thất lạc Hợp đồng thuê đất. Tuy nhiên, căn cứ vào Quyết định số 08/QĐ-HĐ ngày 18/01/2011 (BL 14), Thông báo số 02/2018/TB-HĐ

ngày 17/12/2018 (BL 13), việc thuê 623,1m² đất để làm nhà xưởng cơ khí giữa bà H và Công ty Hùng Đông là có tồn tại trên thực tế, bà H đã thanh toán cho Công ty Hùng Đông số tiền 3.032.400.000 đồng để thuê diện tích đất trên trong thời hạn 43 năm (kể từ ngày 19/01/2010 đến ngày 02/12/2053).

[2.3] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình. Xét Thông báo số 02/2018/TB-HĐ ngày 17/12/2018, Công ty Hùng Đông đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất với bà H với lý do là: “...*Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh O sẽ tiến hành cưỡng chế đối với Công ty TNHH Hùng Đông (Đ/c: Cụm công nghiệp Bích Hòa, huyện Thanh O) bằng biện pháp kê biên, xử lý tài sản bao gồm: Toàn bộ nhà xưởng sản xuất, nhà kho, nhà điều hành, nhà ở công nhân, nhà ăn, nhà bảo vệ, nhà để xe, trạm điện, tường bao... gắn liền với đất tại diện tích 15.000m² đất thuê 50 năm, Giấy chứng nhận số W 814316 do UBND tỉnh Hà Tây cấp ngày 08/01/2004*”. Căn cứ Điều 111, 113 Luật thi hành án dân sự, Điều 23 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo, Hợp đồng thuê đất giữa bà H và Công ty Hùng Đông bị chấm dứt. Như vậy, trên cơ sở Công ty Hùng Đông đơn phương chấp dứt hợp đồng thuê đất với bà H, khiến cho nhà xưởng cơ khí của bà H không thể hoạt động, ảnh hưởng kinh doanh, quyền lợi của bà nên Công ty Hùng Đông có trách nhiệm bồi tH thiệt hại cho bà H về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 426 Bộ luật dân sự 2005.

Tại Biên bản thống nhất số 08/2019/BB-HĐ ngày 03/6/2019, Công ty Hùng Đông thỏa thuận sẽ thanh toán cho bà H số tiền 2.500.000.000 đồng, thời gian thanh toán vào ngày 30/7/2019 tại Văn phòng làm việc Công ty Hùng Đông . Tuy nhiên cho đến nay, Công ty Hùng Đông vẫn chưa thanh toán cho bà số tiền 2.500.000.000 đồng trên, vì vậy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.4] **Về hậu quả pháp lý khi một bên đơn phương chấm dứt hợp đồng:** Hậu quả khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt là hợp đồng có hiệu lực đến thời điểm bị đơn phương chấm dứt. Kể từ thời điểm hợp đồng bị chấm dứt, các bên không có bất kỳ nghĩa vụ hợp đồng tương lai nào với nhau nữa.

Đối với việc bồi tH thiệt hại, căn cứ biên bản thống nhất ngày 03/6/2019, đơn trình bày ý kiến của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn đồng ý với mức bồi tH thiệt hại là 2.500.000.000 đồng mà Công ty Hùng Đông đã đưa ra. Vì vậy, Công ty Hùng Đông có trách nhiệm thanh toán cho bà H số tiền bồi tH thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng là 2.500.000.000 đồng.

Đối với tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán khoản bồi tH thiệt hại, Công ty Hùng Đông đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 17/12/2018, ngày 03/6/2019, Công ty Hùng Đông lập biên bản thống nhất về việc trả tiền bồi tH thiệt hại cho bà H. Tuy nhiên, từ đó đến nay, Công ty Hùng Đông vẫn không thanh toán cho bà số tiền bồi tH thiệt hại trên, đồng nghĩa với việc Công ty đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo khoản 1 Điều 351 và Điều 357 Bộ luật dân sự 2015. Trên cơ sở đó, ngoài việc trả cho bà H 2.500.000.000 đồng tiền bồi tH thiệt hại, Công ty Hùng Đông còn có nghĩa vụ trả một khoản tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán khoản bồi tH thiệt hại nêu trên. Cụ thể:

Do các bên không thỏa thuận được về lãi suất, nên theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất 20%/năm của khoản tiền chậm trả, tức là lãi suất là 10%/ năm của số tiền 2.500.000.000 đồng, tính từ ngày 30/7/2019 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử là ngày 29/8/2023 (1491 ngày chậm trả). Như vậy, số tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán khoản bồi tH thiệt hại là: 1.021.232.880 đồng. Tổng số tiền mà Công ty Hùng Đông phải thanh toán cho bà H là 3.521.232.880 đồng.

[3] Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty Hùng Đông có trách nhiệm thanh toán cho bà số tiền bồi tH thiệt hại và tiền lãi phát sinh do chậm trả tiền, với tổng số tiền là 521.232.880 đồng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 426, Điều 427 Bộ luật dân sự 2005; Khoản 1 Điều 351, Điều 357, Điều 429, khoản 2 Điều 468, khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 111, Điều 113 Luật thi hành án dân sự 2008; Điều 23 Nghị quyết 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H

Buộc bị đơn là Công ty Hùng Đông thanh toán cho bà Nguyễn Thị H số tiền bồi tH thiệt hại và tiền lãi phát sinh do chậm trả tiền, với tổng số tiền là 3.521.232.880 đồng (Ba tỷ, năm trăm hai một triệu hai trăm ba mươi hai nghìn tám trăm tám mươi đồng).

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.

2. Về án phí: Công ty Hùng Đông phải chịu 102.424.658 đồng án phí dân sự sơ thẩm

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 40.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0053822 ngày 23/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh O, thành phố Hà Nội.

3. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai hợp lệ theo quy định.

Nơi nhận:

- TAND TP. Hà Nội;
- VKSND huyện Thanh O;
- Chi cục THADS huyện Thanh O;
- Các bên đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

NGUYỄN TIẾN DŨNG