TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỘC NINH
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 49/2023/DS-ST
Ngày: 25-9-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC NINH, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Khánh Duyên

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thành Vui

2. Bà Nguyễn Kim Phụng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kỷ là thư ký Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà: Ông Cao Thanh Nam - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 25 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2023 về *"Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ủy ban nhân dân thị trấn L

Địa chỉ: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước

Đại diện theo pháp luật: Ông Cao Thành G – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn L.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Phạm Hậu G – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn L "văn bản ủy quyền ngày 10/4/2023" (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố Ninh T, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước

- *Bị đơn:* Ông Quách Thanh T, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ủy ban nhân dân huyện L

Địa chỉ: Thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Gia H – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kiều T – Phó Trưởng phòng Tài chính – kế hoạch huyện "văn bản ủy quyền ngày 31/8/2023" (vắng mặt)

2/ Ông Phạm Đình D, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/12/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Phạm Hậu G trình bày:

Căn cứ quyết định số 528/QĐ-UB ngày 31/7/2003 và văn bản số 538/UBND-KT ngày 06/10/2011 của Ủy ban nhân dân huyện L, ngày 01/3/2012 Ủy ban nhân dân thị trấn L và ông Quách Thanh T có ký hợp đồng thuê mặt bằng số 02/HĐ.TĐ với nội dung là Ủy ban nhân dân thị trấn cho ông T thuê mặt bằng có diện tích 4.920m^2 tại khu phố N, thị trấn L, huyện L để xây dựng khu vui chơi giải trí cho thanh thiếu nhi. Thời hạn thuê là 12 năm tính từ ngày 01/4/2012, giá thuê như sau: từ 01/4/2012 đến 31/3/2014 là 5.000.000đ/năm, còn từ 01/4/2014 đến 01/4/2024 giá thuê tính theo giá hiện hành của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định. Thời gian trả tiền thuê 01 năm 02 lần tại Ban tài chính thị trấn L. Tuy nhiên từ khi ký hợp đồng đến nay ông T chưa thanh toán tiền thuê. Ngày 11/3/2021 Ủy ban nhân dân thị trấn có tiến hành làm việc với ông T thì ông T cho rằng do năm 2012 mở rộng quốc lộ 13 nên chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn thời gian trên là ông Phạm Đình D đã yêu cầu ông T dừng tất cả các dự án lại để phục vụ cho việc giải phóng mặt bằng và đến nay chưa có văn bản nào thông báo cho ông T tiếp tục lại, nên ông không đồng ý trả tiền thuê. Sau đó Ủy ban nhân dân thị trấn tiếp tục mời ông T làm việc vào các ngày 02/4/2021 và 03/11/2022, đồng thời gửi có gửi thông báo yêu cầu nộp tiền cho ông T 03 lần vào các ngày 08, 18 và 26/10/2021. Tuy nhiên đến nay ông T vẫn chưa thực hiện nộp tiền thuê, do đó nay Ủy ban nhân dân thị trấn L khởi kiện yêu cầu ông Quách Thanh T trả số tiền thuê mặt bằng theo hợp đồng tính từ ngày 01/4/2012 đến nay với số tiền 825.828.877đ, về căn cứ tính giá thuê là trên cơ sở thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng, các phòng ban chuyên môn của Ủy ban nhân dân huyện L xác định giá theo Quyết định số 57/2013/QĐ-UBND ngày 20/12/2013 và Quyết định số 33/2015/QĐ-UBND ngày 17/9/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước, thể hiện tại biên bản xác định giá thuê lập ngày 25/6/2021 và ngày 21/12/2022.

Tại phiên tòa đại diện Ủy ban nhân dân thị trấn Lộc Ninh vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện không sửa đổi, bổ sung gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Quách Thanh T trình bày:

Ông T thống nhất việc ký hợp đồng thuê mặt bằng ngày 01/3/2012 với Ủy ban nhân dân thị trấn L. Thống nhất các thỏa thuận như trong hợp đồng đã nêu.

Mặt bằng trên ông T đã được bàn giao ngày 21/02/2012. Sau khi nhận mặt bằng, ông đã tiến hành san lấp, đổ nền, trồng cây xanh, xây thô các hồ bơi, nền móng xân bóng đá mini. Khi đang làm đến tháng 6/2012 thì ông Phạm Đình D nguyên là chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn thời gian đó, hiện nay đã nghỉ hưu có báo cho ông T lên Ủy ban nhân dân thị trấn L làm việc, không có giấy mời. Tại buổi làm việc ông D yêu cầu ông T tạm ngưng thực hiện hợp đồng, dừng hoàn thiện các công trình vì lý do để mở rộng quốc lộ 13, việc yêu cầu tạm dừng không có văn bản. Ông T có gửi đơn về việc tạm dừng đến Ủy ban nhân dân thị trấn L và đến ngày 14/9/2020 thì làm đơn xin tiếp tục thực hiện hợp đồng xây dựng khu vui chơi giải trí, trong đơn, ông D có xác nhận sự việc trên cho ông T. Đến nay vẫn chưa có văn bản nào của Ủy ban nhân dân thị trấn L về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng. Đầu năm 2018 đường qua khu đất này đã làm xong nên ông T có đưa một số công trình phụ trên đất vào sử dụng và thực hiện nộp thuế kinh doanh đối với khu đất trên từ năm 2019, thời gian nộp thuế cụ thể không nhớ nhưng thống nhất với hồ sơ do Ủy ban nhân dân thị trấn cung cấp là từ 27/02/2019. Tuy nhiên theo ông T việc ông đưa vào sử dụng một số công trình phụ trên đất là tự làm vì hợp đồng đến nay vẫn tạm dừng. Việc Ủy ban nhân dân thị trấn cho rằng ông không thực hiện nộp tiền thuê là không đúng vì từ khi ký hợp đồng đến năm 2021 Ủy ban nhân dân thị trấn không thực hiện thu tiền gì đối với ông, ông xác định không thiếu tiền thuê của Ủy ban nhân dân thị trấn. Ngoài ra, tại Điều 2 của hợp đồng thể hiện giá thuê là 25.000.000đ/năm, từ 01/4/2014 đến 01/4/2024 thay đổi theo giá Ủy ban nhân dân tỉnh quy định, tuy nhiên việc thay đổi phải có văn bản đồng ý của 02 bên tham gia hợp đồng, đến nay ông T vẫn chưa ký văn bản, phụ lục hợp đồng nào về việc thay đổi giá thuê, nên trường hợp hợp đồng được tiếp tục thực hiện thì ông chỉ đồng ý với giá 25.000.000đ/năm.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T đồng ý trả tiền thuê từ năm 2018 đến năm 2023 với giá thuê 25.000.000đ/năm để các bên hòa giải, nhanh chóng giải quyết vụ án. Nay Ủy ban nhân dân thị trấn không đồng ý và vẫn khởi kiện yêu cầu ông trả tiền thuê từ 01/4/2012 đến nay với số tiền 825.828.877đ thì ông T không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện L trình bày:

Căn cứ các quy định của Luật ngân sách, các khoản thu từ thuế, phí, lệ phí và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật được tổng hợp đầy đủ vào cân đối ngân sách nhà nước. Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh đề nghị Ủy ban nhân dân thị trấn L thực hiện việc thu tiền thuê mặt bằng theo hợp đồng số 02/HĐ.TĐ ngày 01/3/2012 giữa Ủy ban nhân dân thị trấn và ông Quách Thanh T vào ngân sách nhà nước theo đúng quy định hiện hành.

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện L có đơn xin vắng mặt khi giải quyết, xét xử vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đình D trình bày:

Ông D là Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn L từ tháng 8/2010 đến ngày 15/7/2016, từ tháng 7/2016 ông làm Bí thư Đảng ủy thị trấn cho đến tháng 4/2020 thì nghỉ hưu. Vào ngày 01/3/2012 trên cơ sở được thuận chủ trương của Ủy ban nhân dân huyện L thì Ủy ban nhân dân thị trấn L do ông D là người đại diện theo pháp luật có ký hợp đồng thuê mặt bằng số 02/HĐ.TĐ với ông Quách Thanh T. Nội dung là Ủy ban nhân dân thị trấn cho ông T thuê mặt bằng có diện tích 4.920m^2 tại khu phố N, thị trấn L, huyện L để xây dựng khu vui chơi giải trí cho thanh thiếu nhi. Thời hạn thuê là 12 năm tính từ ngày 01/4/2012 đến ngày 01/4/2024. Nhằm khuyến khích cho người dân đầu tư nên chỉ thỏa thuận giá thuê tối đa là 25.000.000đ/năm cho cả thời gian thuê theo hợp đồng. Đã thực hiện bàn giao cho ông T vào ngày 21/02/2012 trước khi ký hợp đồng để tiến hành san lấp, đo đạc rồi mới ký hợp đồng. Vào năm 2012 thực hiện mở rộng quốc lộ 13, theo yêu cầu của Sở giao thông vận tải tỉnh Bình Phước khi về làm việc với Ủy ban nhân dân thị trấn có yêu cầu tạm dừng thực hiện các dự án ở khu vực này, sau khi giải phóng mặt bằng, làm đường xong thì thực hiện nên Ủy ban nhân dân thị trấn do ông D làm đại diện có yêu cầu ông T dừng tất cả các dự án lại để phục vụ cho việc giải phóng mặt bằng, thống nhất là trong thời gian yêu cầu dừng thi công này thì sẽ không thu tiền thuê của ông T. Thời gian tạm dừng là từ 2012 đến năm 2018. Việc tạm dừng không có văn bản gì. Ông D không có ý kiến việc khởi kiện của Ủy ban nhân dân thị trấn L và xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết, xét xử vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thực hiện thủ tục cấp tống đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát, thành phần tham gia xét xử được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Viện Kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh không có kiến nghị gì về tố tụng.

- Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội Đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Quách Thanh T trả tiền thuê mặt bằng cho Ủy ban nhân dân thị trấn L trong thời gian thực tế sử dụng từ ngày 01/01/2018 đến nay với số tiền 25.000.000đ/năm.

- Về án phí: Đương sự chịu theo luật định.

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 tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ủy ban nhân dân thị trấn L khởi kiện đối với ông Quách Thanh T về việc yêu cầu trả tiền thuê theo hợp đồng thuê mặt bằng ký kết giữa các bên nên xác định quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"

theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Xét bị đơn cư trú tại thị trấn L, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghịa vụ liên quan là ông Phạm Đình D và đại diện Ủy ban nhân dân huyện L vắng mặt nhưng đã có văn bản ý kiến và đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng: Tại phiên tòa ông T cho rằng Ủy ban nhân dân thị trấn L do bà G đại diện theo ủy quyền không có quyền khởi kiện đối với ông vì hợp đồng do ông Phạm Đình D là chủ tịch hiện đã nghỉ hưu ký, chưa có hồ sơ bàn giao. Xét thấy, căn cứ hợp đồng có phát sinh tranh chấp số 02/HĐ.TĐ ngày 01/3/2012 thì chủ thể giao kết hợp đồng là Ủy ban nhân dân thị trấn L do ông Phạm Đình D là người đại diện theo pháp luật ký hợp đồng, nên Ủy ban nhân dân thị trấn có quyền khởi kiện tranh chấp đối với hợp đồng trên. Tại thời điểm khởi kiện, người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân thị trấn là ông Cao Thành G đại diện ký đơn khởi kiện và sau khi thụ lý vụ án có văn bản ủy quyền cho bà Nguyễn Phạm Hậu G tham gia tố tụng là đúng quy định tại các điều 68, 85, 186, 189 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thời hiện khởi kiện: Các bên tranh chấp tiền thuê theo hợp đồng xác lập ngày 01/3/2012, thời gian thuê là 12 năm, đến nay hợp đồng vẫn đang trong thời gian thực hiện. Về tiền thuê thỏa thuận 01 năm trả 02 lần, bị đơn khai chưa nộp tiền thuê từ khi ký hợp đồng. Như vậy, ngày 23/12/2022 Ủy ban nhân dân thị trấn có đơn khởi kiện yêu cầu trả tiền thuê tài sản theo hợp đồng là đủ điều kiện khởi kiện và vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 157, Điều 429 Bộ luật dân sự 2015.

[4] Về nội dung: Đối với yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân thị trấn L yêu cầu ông Quách Thanh T trả tiền thuê mặt bằng từ ngày 01/4/2012 đến nay, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các đương sự thống nhất ngày 01/3/2012 giữa Ủy ban nhân dân thị trấn và ông Quách Thanh T có ký hợp đồng thuê mặt bằng số 02/HĐ.TĐ, nội dung thỏa thuận Ủy ban nhân dân thị trấn L cho ông T thuê mặt bằng có diện tích 4.920m^2 tại khu phố N, thị trấn L, huyện L để xây dựng khu vui chơi giải trí cho thanh thiếu nhi. Thời hạn thuê là 12 năm tính từ ngày 01/4/2012. Hợp đồng còn thỏa thuận về giá thuê và phương thức trả tiền thuê là 1 năm 02 lần nộp tại Ban tài chính thị trấn L. Các bên cũng thống nhất tài sản thuê theo hợp đồng đã được bàn giao cho ông T vào ngày 21/02/2012 (trước khi ký hợp đồng).

Xét tính hợp pháp của hợp đồng: Tài sản cho thuê được Ủy ban nhân dân huyện L giao cho Ủy ban nhân dân thị trấn L quản lý theo Quyết định số 528/QĐ-UB ngày 31/7/2003. Hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 01/3/2012 được thực hiện trên cơ sở thuận chủ trương của Ủy ban nhân dân huyện theo văn bản số

538/UBND-KT ngày 06/10/2011. Về hình thức, nội dung thỏa thuận tại hợp đồng không trái quy định, do đó hợp đồng trên là hợp pháp và có hiệu lực theo quy định tại các điều 401, 402, 405, 480 Bộ luật dân sự 2005.

Về thời gian yêu cầu trả tiền thuê: Ủy ban nhân dân thị trấn yêu cầu ông T trả tiền thuê mặt bằng từ ngày 01/4/2012 đến nay. Ông T không đồng ý vì cho rằng khi ông đang xây dựng các công trình trên đất thì tháng 6/2012 Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn thời gian đó là ông Phạm Đình D yêu cầu ông tạm ngưng thực hiện hợp đồng, dừng hoàn thiện các công trình để mở rộng quốc lộ 13, được chứng minh tại biên bản làm việc ngày 02/4/2021 và xác nhận của ông D theo đơn ngày 14/9/2020 của ông T. Đến nay vẫn chưa có văn bản nào của Ủy ban nhân dân thị trấn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Xét thấy, tại khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng số 02/HĐ.TĐ ngày 01/3/2012 thỏa thuận tiền thuê mặt bằng được tính từ ngày 01/3/2012. Ông T cho rằng hợp đồng được tạm dừng từ tháng 6/2012 cho đến nay, nhưng Ủy ban nhân dân thị trấn L không đồng ý vì ông D xác nhận với tư cách cá nhân sau khi nghỉ hưu, không có văn bản nào của Ủy ban nhân dân thị trấn L về việc ngừng thực hiện hợp đồng trên. Quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản lấy lời khai ngày 07/6/2023 ông D xác định có yêu cầu ông T tạm dừng thi công công trình trên đất còn hợp đồng vẫn thực hiện, mặt bằng vẫn do ông T quản lý. Xét mặc dù các đương sự có mâu thuẫn về việc hợp đồng trên có ngừng thực hiện nay không, nhưng theo lời khai của hai bên đều thống nhất có sự việc thi công mở rộng quốc lộ 13 qua khu đất trên. Đại diện Ủy ban nhân dân thị trấn L xác nhận theo thông báo triển khai thi công dự án số 08/ALHL.KHKT ngày 07/3/2017 thì thời gian bắt đầu từ tháng 3/2017 và hoàn thành vào tháng 7/2019 theo biên bản nghiệm thu ngày 18/7/2019, nhưng trước đó đã tiến hành giải phóng mặt bằng tại đoạn đường trên. Lời khai của ông D cũng xác định từ năm 2012 đã thông báo cho ông T dừng việc xây dựng các công trình trên đất để phục vụ cho việc giải phóng mặt bằng mở rộng quốc lộ 13 và trong thời gian này sẽ không tính tiền thuê của ông T. Như vậy việc Ủy ban nhân dân thị trấn yêu cầu ông T trả tiền thuê tính từ ngày 01/4/2012 là không phù hợp. Công trình mở rộng quốc lộ 13 đến tháng 7/2019 mới hoàn thành nhưng ông T thừa nhận từ năm 2018 đoạn đường qua phần đất trên đã làm xong và ông đã đưa một số công trình vào sử dụng. Do đó cần buộc ông T trả tiền thuê mặt bằng trong thời gian thực tế sử dụng là từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/6/2023, vì tại khoản 4 Điều 2 của hợp đồng các bên đã thỏa thuận tiền thuê mặt bằng được nộp 01 năm 02 lần, theo lời khai của các đương sự là vào tháng 6 và tháng 12 hàng năm, nên tiền thuê từ tháng 7/2023 sẽ nộp vào tháng 12/2023 do đó ông T chưa vi phạm thời gian trả tiền thuê từ tháng 7/2023 đến nay. Đương sự có quyền khởi kiện tranh chấp về tiền thuê phát sinh sau ngày 30/6/2023 theo quy định.

Về giá thuê tài sản: Ủy ban nhân dân thị trấn yêu cầu trả tiền thuê tính theo giá hiện hành của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định. Theo biên bản xác định giá thuê ngày 25/6/2021 và ngày 21/12/2022 do các phòng ban chuyên môn của Ủy ban nhân dân huyện L xác định giá theo Quyết định số 57/2013/QĐ-UBND ngày 20/12/2013 và Quyết định số 33/2015/QĐ-UBND ngày 17/9/2015 của UBND tỉnh Bình Phước thì từ ngày 01/4/2014 đến 31/3/2019 là 65.226.779đ/năm. Từ

01/4/2019 đến nay là 126.500.419đ/năm. Theo ông T các bên đã thỏa thuận thời gian từ 01/4/2014 đến 01/4/2024 giá thuê tính theo giá hiện hành của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định nhưng không được vượt quá 25.000.000đ, trường hợp cao hơn phải có văn bản đồng ý của hai bên.

Xét tại Điều 2 của hợp đồng trên thể hiện giá thuê như sau: Đơn giá thuê một năm tính bằng giá đất do UBND tỉnh quy định theo mục đích sử dụng là 25.000.000đ, được quy định cụ thể như sau: từ ngày 01/4/2012 đến 31/3/2014 là 5.000.000đ/năm, từ ngày 01/4/2014 đến 01/4/2024 giá thuê mặt bằng tính theo giá hiện hành của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

Các đương sự có tranh chấp về cách tính giá thuê đất trong thời gian từ 01/4/2014 đến nay, tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai ngày 07/6/2023 ông D là người đại diện Ủy ban nhân dân thị trấn ký hợp đồng trên đã xác định nhằm khuyến khích cho người dân đầu tư nên chỉ thỏa thuận giá thuê tối đa là 25.000.000đ/năm cho cả thời gian thuê theo hợp đồng. Như vậy lời khai của ông T là đúng theo nội dung thỏa thuận của hợp đồng, hiện chưa có văn bản, phụ lục nào thể hiện việc điều chỉnh giá thuê nên chỉ chấp nhận tiền thuê đất từ năm 2018 đến nay là 25.000.000đ/năm theo quy định tại Điều 423, Điều 489 Bộ luật dân sự năm 2005.

Như vậy, số tiền thuê ông T phải trả cho Ủy ban nhân dân thị trấn là 25.000.000đ/năm x 05 năm 06 tháng (tính từ 01/01/2018 đến 30/6/2023) = 137.500.000đ

[5] Về tiền lãi cho chậm thực hiện nghĩa vụ: Các đương sự không có yêu cầu giải quyết nên không đặt ra xem xét.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp nhận định của Tòa án nên chấp nhận.

[7] Về án phí: Căn cứ 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Khoản 4 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 thì nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận. Do đó ông T phải chịu án phí đối với số tiền có nghĩa vụ trả cho Ủy ban nhân dân thị trấn là 6.875.000đ. Đối với Ủy ban nhân dân thị trấn, theo văn bản số 2463/UBND-KT ngày 24/8/2023 của Ủy ban nhân dân huyện L thì tiền thuê thu được phải nộp vào ngân sách nhà nước nên Ủy ban nhân dân thị trấn L không phải nộp án phí theo Điều 11 và khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 85, Điều 147, Điều 186, Điều 189, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các điều 401, 402, 405, 423, 480, 489 Bộ luật dân sự 2005.

- Các điều 157, 429, 468 Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 11, 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân thị trấn L

Buộc ông Quách Thanh T trả cho Ủy ban nhân dân thị trấn L, huyện L số tiền thuê mặt bằng từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 137.500.000đ (một trăm ba mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng)

2. Về án phí: Buộc ông T chịu 6.875.000đ (sáu triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) án phí DSST. Ủy ban nhân dân thị trấn L không phải chịu án phí DSST và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là18.387.000đ đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh theo biên lai thu số 0010285 ngày 23/02/2023.

3. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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

4. Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận :
-TAND tỉnh Bình Phước ;
- VKSND huyện Lộc Ninh;
- CC.THADS huyện Lộc Ninh;
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Khánh Duyên