TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LỤC NAM** **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - T do - Hạnh phúc**

Bản án số: 58/2023/DS-ST
Ngày 29-8-2023
V/v: " *Tranh chấp Hợp đồng thuê bến bãi và nhà ở* "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NAM , TỈNH BẮC GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Kiên.
Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Chấn, bà Đỗ Thị Hoài Mơ.
Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Thân Thị Hải Minh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lục Nam tỉnh Bắc Giang.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Nam tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Lệ Thủy - Kiểm sát viên

Ngày 28 và 29 /8/ 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 83/2022/ TLST- DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp Hợp đồng thuê bến bãi và nhà ", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/ 2023/ QĐST- DS ngày 03/ 3 / 2023 giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn*: Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1965(Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

Nơi cư trú: Thôn An S, xã Huyền S, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

-*Bị đơn:* Công ty cổ phần Mạnh Tuấn HD

Địa chỉ trụ sở : Thôn Ngọc Lộ, xã Tân Việt, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình Hương - Chức danh: Giám đốc (Vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần Mạnh Tuấn HD: Ông Nguyễn Đức D - Công ty luật TNHH MTV SLC(Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ : BT 16A3- 12 Làng Việt Kiều Châu Âu, khu đô thị mới Mỗ Lao, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, TP. Hà nội

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Bùi Thị Chì- Sinh năm 1969 (Đề nghị vắng mặt)

Nơi cư trú thôn An S, xã Huyền S, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

Bà Phùng T A- Sinh năm 1962 (Vắng mặt).

Anh Nguyễn V N- SN 1985(Vắng mặt)

Chị Vũ Thị H- Sinh năm 1985(Vắng mặt)

Cùng cư trú: Thôn Trác Châu, xã An Thượng, TP. Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

-Công ty Núi Huyền:

Trụ sở: Thôn An S, xã Huyền S, huyện Lục nam, tỉnh Bắc Giang.

-Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn T- Chức danh: Giám đốc(Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

- UBND xã Huyền S, huyện Lục Nam: Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Tuyến- Chức danh: Chủ tịch UBND xã (Đề nghị vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, bản T khai và phiên tòa, nguyên đơn là ông Hoàng Văn T trình bày: Ngày 26/ 6/ 2019, ông T ký Hợp đồng thuê đất bến bãi với UBND xã Huyền S, huyện Lục Nam, diện tích thuê 500m2, thời hạn thuê đất 05 năm từ ngày 01/7/2019 đến 30/6/2024 , địa chỉ bến bãi tại thôn Bình An, xã Huyền S. Sau khi ký hợp đồng thì UBND xã Huyền S đã bàn giao đủ diện tích đất bến bãi , ông T đã trả đủ tiền như hợp đồng và sử dụng đất bến bãi ngay . Ngày 01/ 9/2019 vợ chồng ông T, bà Bùi Thị Chì và Công ty Mạnh Tuấn HD ký Hợp đồng thuê đất bến bãi có diện tích 110m x 45m(Gồm cả diện tích 500m2 bến bãi thuê của UBND xã Huyền S) và quyền sử dụng thửa đất số 97, tờ bản đồ 44 và tài sản gắn liền là nhà ở, địa chỉ tai thôn An S, xã Huyền S đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời hạn thuê đất bến bãi và thửa đất số 97 và tài sản gắn liền có thời hạn 05 năm tính từ ngày ký Hợp đồng; giá thuê là 25.000.000 đồng/tháng, thanh toán 03 lần, mỗi lần thanh toán là 500.000.000 đồng vào các ngày 01/9/2019, ngày 01/ 9/ 2020 và ngày 01/ 9/ 2021. Sau khi ký hợp đồng thì Công ty Mạnh Tuấn HD sử dụng luôn thửa đất số 97, tài sản gắn liền và đất bến bãi vào mục đích trung chuyển đất khai thác đến tháng 5/2022. Tuy nhiên đến thời hạn thanh toán tiền thì Công ty Mạnh Tuấn HD không thanh toán trả ông T đồng nào mặc dù ông T đã yêu cầu thanh toán nhiều lần. Do vậy ngày 30/4/2022, ông T đơn phương chấm dứt hợp đồng và thông báo cho Công ty Mạnh Tuấn HD biết .Từ khi ông T đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì ông T, bà Chì T quản lý đất bến bãi bãi thửa đất số 97.

Ngày 08/ 02/ 2023 Công ty Núi Huyền (Thành viên Công ty gồm vợ chồng ông T, bà Chì) và Công ty An Phát, địa chỉ: Khu Đầu Cầu, xã Vũ Xá, huyện Lục nam, đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Đình Hương ký hợp đồng nguyên tắc thuê bến bãi trên thời hạn 03 tháng đến hết ngày 08/5/2023; tuy nhiên do ông T yêu cầu ông Hương trả tiền thuê đất trước nên công ty An Phát không thuê và sử dụng. Hiện diện tích đất bến bãi và nhà trên do Công ty Núi Huyền quản lý, sử dụng đến nay.

Quyền sử dụng diện tích đất bến bãi có diện tích 110m x 45m và thửa đất số 97, tờ bản đồ 44 thôn An S, xã Huyền S là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà Chì. Diện tích bến bãi trên gồm cả 500m2 đất ông T thuê của UBND xã Huyền S, diện tích còn lại do ông T khai thác, quản lý và sử dụng liên tục từ trước năm 2000 đến nay, có đóng thuế đất đầy đủ, không tranh chấp với ai nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại đơn khởi kiện, ông T yêu cầu Công ty Mạnh Tuấn HD trả 1.500.000.000 đồng tiền thuê đất bến bãi và nhà và 300.000.000 đồng tiền lãi suất + tiền phạt vi phạm hợp đồng = 75.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông T yêu cầu Công ty Mạnh Tuấn HD trả tiền hợp đồng thuê đất bến bãi và nhà tính từ ngày 01/ 9/ 2019 đến ngày chấm dứt Hợp đồng 01/ 5/ 2022, tổng cộng 32 tháng x 25.000.000 đồng/ tháng = 800.000.000 đồng, tiền phạt hợp đồng do vi phạm là 3 tháng x 25.000.000 đồng = 75.000.000 đồng, tiền lãi chậm trả của số tiền 800.000.000 đồng với mức lãi suất 0,8%/ tháng tính từ 01/5/2022 đến 01/ 8/ 2023 là 15 tháng . Tài sản trên ông T xác định là tài sản chung của vợ chồng ông Tư, bà Chì.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản: Ông T T nguyện chịu, không yêu cầu giải quyết.

2. Bị đơn là Công ty Mạnh Tuấn HD, đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Đình Hương tại biên bản ghi lời khai ngày 18/8/2022 trình bày: Ngày 01/9/2019 ông T và Công ty Mạnh Tuấn HD ký Hợp đồng thuê bến bãi và nhà ở, thời hạn 05 năm tính từ ngày ký Hợp đồng, giá thuê là 25.000.000 đồng/tháng, thời hạn thanh toán 300.000.000 đồng/ năm vào ngày 01/9/2019 đến ngày 01/9/2024. Sau khi ký hợp đồng thì Công ty Mạnh Tuấn HD sử dụng luôn nhà và bến bãi mục đích trung chuyển đất khai thác và sử dụng bến bãi đến khoảng tháng 6/2022. Công ty đã trả ông T tiền thuê bến bãi tổng cộng 600.000.000 đồng tiền mặt vào ngày 01/9/2019 và 01/ 9/2020 nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào . Nay Công ty không đồng ý trả tiền thoe yêu cầu khởi kiện của ông T vì hợp đồng thuê bến bãi và nhà ở mà ông T cung cấp cho Tòa án lưu giữ trong hồ sơ là giả mạo chữ ký, đồng thời Công ty Mạnh Tuấn HD đã trả ông T 600.000.000 đồng.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của Công ty Mạnh Tuấn HD trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, do:

Thứ nhất: Hình thức 02 Hợp đồng thuê bến bãi và nhà ở mà ông T cung cấp cho Tòa án lưu giữ trong hồ sơ vụ án khác nhau về chữ ký và tên ông Nguyễn Đình Hương, con dấu Công ty. Đồng thời trong Hợp đồng không có chữ ký của bà Bùi Thị Chì. Tuy nhiên, đại diện theo ủy quyền của Công ty Mạnh Tuấn HD không yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký trong Hợp đồng, không yêu cầu gì khác.

Thứ hai: Về nội dung hợp đồng thuê bến bãi giữa ông Hoàng Văn T và UBND xã Huyền S có thời hạn thuê đến ngày 26/ 6/ 2024 và không quy định ông T cho thuê lại, nhưng Ông T lại cho Công ty Mạnh Tuấn HD thuê lại đến ngày

01/9/2024 là vượt qúa thời hạn được UBND xã cho thuê đất. Ngoài ra trong diện tích đất bến bãi ông T cho Công ty Manh Tuấn HD thuê lại sử dụng có diện tích không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 01/9/2019 ông T và Công ty Mạnh Tuấn HD ký Hợp đồng thuê bến bãi trên và nhà ở trên, thời hạn 05 năm tính từ ngày ký Hợp đồng, giá thuê là 25.000.000 đồng/tháng, thanh toán 300.000.000 đồng/ năm vào ngày 01/9/2019 đến ngày 01/9/2024. Sau khi ký hợp đồng thì Công ty Mạnh Tuấn HD sử dụng luôn nhà và bến bãi đúng mục đích trung chuyển đất khai thác, đúng diện tích,vị trí như mô tả trong hợp đồng; không tranh chấp với ai. Trong quá trình sử dụng đất thì ông Hương đã trả ông T 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) ngày 01/9/2019 và chị H đã trả ông T tổng cộng 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) tiền mặt tại nhà riêng ông T vào ngày 01/9/2020 và 01/9/202, tổng cộng 900.000.000 đồng nhưng do tin tưởng nên không viết giấy tờ gì. Công ty sau khi nhận thông báo chấm dứt hợp đồng thì không tiếp tục trả số tiền thuê bến bãi và nhà còn lại theo Hợp đồng là 600.000.000 đồng do Công ty chỉ sử dụng bến bãi đến khoảng đầu tháng 5/2022 thì chấm dứt hoạt động.

Nay Công ty Mạnh Tuấn HD không đồng ý trả tiền hợp đồng, tiền lãi chậm trả và tiền phạt hợp đồng theo yêu cầu của ông T vì Công ty đã trả ông T tổng cộng 900.000.000 đồng(Chí trăm triệu đồng) và xác định không vi phạm hợp đồng do ông T T đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Bùi Thị Chì tại biên bản ghi lời khai ngày 07/ 6/ 2023 trình bày: Ngày 21/ 01/ 2022 vợ chồng ông T, bà Bùi Thị Chì và Công ty Mạnh Tuấn HD ký Hợp đồng thuê đất bến bãi và tài sản gắn liền là 01 máng rót và nhà ở hai tầng tại thửa đất số 97, tờ bản đồ 44, địa chỉ tai thôn An S, xã Huyền S đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên đến thời hạn thanh toán tiền thì Công ty Mạnh Tuấn HD không thanh toán trả ông T, bà Chì đồng nào, bà Chì không nhận được đồng nào Công ty Mạnh Tuấn HD trả. Bà Chì không ký tên trong Hợp đồng nhưng bà Chì đồng ý các điều khoản Hợp đồng, nhất trí ý kiến trình bày của ông T trong hồ sơ vụ án. Từ khi ông T đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì ông T, bà Chì T quản lý đất bến bãi bãi và thửa đất số 97, tờ bản đồ 44, địa chỉ tai thôn An S, xã Huyền S đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.Bà Chì nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông T. Số tài sản trên là tài sản chung của ông T và bà Chì.

-Chị Vũ Thị H tại bản T khai trình bày: Ngày 01 /9/ 2019 ông Hoàng Văn T và Công ty Mạnh Tuấn HD ký Hợp đồng thuê đất bến bãi và nhà, thời hạn 05 năm tính từ ngày ký Hợp đồng, giá thuê trong Hợp đồng là 300.000.000 đồng/ năm, tức 25.000.000 đồng/tháng; thời hạn thanh toán mỗi năm một lần vào ngày 01/9. Công ty Mạnh Tuấn HD đã thanh toán đủ tiền theo Hợp đồng vào các năm 2019,2020,2021, tổng cộng 900.000.000 đồng. Khi thanh toán thì đưa tiền mặt

trực tiếp cho bà Bùi Thị Chì, nhưng không viết giấy biên nhận. Chị H trình bày Hợp đồng ông T cung cấp là giả mạo chữ ký.

-Bà Nguyễn T A tại Biên bản ghi lời khai trình bày: Bà Anh là cổ đông Công ty Mạnh Tuấn HD. Ngày 01/9/2019 ông T, bà Chì và Công ty Mạnh Tuấn HD ký Hợp đồng thuê đất bến bãi và nhà, thời hạn 05 năm tính từ ngày ký Hợp đồng, giá thuê trong Hợp đồng là 300.000.000 đồng/ năm, tức 25.000.000 đồng/tháng; thời hạn thanh toán mỗi năm một lần vào ngày 01/9. Công ty Mạnh Tuấn HD đã thanh toán đủ tiền theo Hợp đồng tổng cộng 400.000.000 đồng và 1.800.000.đồng bà Anh đều đưa ông T làm thủ tục cấp bến bãi nhưng không viết giấy biên nhận. Anh Nguyễn V N, chị Vũ Thị H có đưa thêm tiền cho ông T không thì bà Anh không biết.

- Anh Nguyễn V N đã được tống đạt các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt suốt quá trình tố tụng.

-Công ty Núi Huyền: Đại diện theo pháp luật là ông Hoàng Văn T tại phiên tòa trình bày: Từ ngày 01/5/2022 Công ty Núi Huyền quản lý toàn bộ diện tích bến bãi và thửa đất số 97 và tài sản gắn liền,Công ty không xây dựng gì tài sản trong thời gian thực hiện Hợp đồng thuê giữa ông T và Công ty Mạnh Tuấn HD nên không yêu cầu gì. Về Hợp đồng ngày 08/02/ 2023 giữa Công ty Núi Huyền và Công ty An Phát, đại diện theo pháp luật là ông Hương ký giao kết hợp đồng nguyên tắc thuê bến bãi thời hạn 03 tháng đến hết ngày 08/5/2023; tuy nhiên do quá trình thượng lượng thì ông T yêu cầu trả tiền trước nên công ty An Phát không thuê và sử dụng bến bãi nên không yêu cầu gì đối với Hợp đồng trên.

-UBND xã Huyền S, huyện Lục Nam tại biên bản ghi lời khai ngày 18/5/2023 trình bày: Ngày 26/ 6/ 2019, ông Hoàng Văn T ký Hợp đồng thuê đất bến bãi với UBND xã Huyền S, thời hạn thuê đất 05 năm tính từ ngày 01/7/2019 đến 30/6/2024 , địa chỉ tại thôn Bình An, xã Huyền S, mục đích kinh doanh bến bãi ven sông, trình T thủ tục ký hợp đồng đúng quy định pháp luật. Về diện tích đất cho thuê thuộc đất công ích do UBND xã Huyền S quản lý, sử dụng thuộc thẩm quyền cho thuê của UBND xã Huyền S; trong hợp đồng không quy định việc cấm cho thuê lại. Về Hợp đồng giữa ông T và Công ty Mạnh Tuấn không chứng thực tại UBND xã, UBND xã không ý kiến gì về nội dung Hợp đồng vì Hợp đồng giữa UBND xã và ông T vẫn còn thời hạn; UBND xã không có quyền lợi , nghĩa vụ gì với Hợp đồng trên.

-Ngày 17/ 11/ 2022, Tòa án nhân dân huyện Lục Nam đã tiến hành thẩm định tại chỗ thửa đất số 97, tờ bản đồ số 44 và nhà gắn liền và diện tích đất bến bãi tại thôn An S, xã Huyền S, kết quả thẩm định tại chỗ như sau: Diện tích đất bến bãi ven sông; tài sản trên đất có 01 máng rót, vị trí giáp đường liên xã Bắc Lũng-Huyền S, diện tích 110m x 44m;

Thửa đất số 97, tờ bản đồ số 44 tại thôn An S, xã Huyền S: Diện tích thửa đất 416,6m2, tài sản gắn liền gồm 01 nhà 02 tầng.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc thực hiện Bộ luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, cũng như việc chấp hành luật pháp của những người tham gia tố tụng, việc tiến hành thu thập chứng cứ và kiểm tra các chứng cứ đầy đủ theo đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị áp dụng các Điều 385, 418, 422, 424,, 428, 772, 473, 474, 475, 481 Bộ luật dân sự, các điều 26, 35,147, 227, 228 , các điều 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình, Nghị quyết 326/ 2016/ UBTVQH14, ngày 30/ 12/ 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí tòa án, xử : Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

Buộc Công ty Mạnh Tuấn HD phải trả ông Hoàng VănT, bà Bùi Thị Chì tiền thuê bến bãi từ 01/9/2019 đến 01/ 5/ 2022, tổng cộng 32 tháng x 25.000.000 đồng/ tháng = 800.000.000đồng, tiền phạt hợp đồng do vi phạm là 75.000.000 đồng, tiền lãi suất chậm trả tính từ 01/5/2022 đến 01/8/2023 là 15 tháng = 96.000.000 đồng, tổng cộng = 971.000.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Công ty Mạnh Tuấn phải chịu chi phí thẩm định. Do ông T T nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá nên không giải quyết.

Án phí: Công ty phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định :

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Về thời hiệu: Ông T khởi kiện trong thời hiệu khởi kiện qua định tại Điều 429 Bộ luật dân sự. Tại phiên tòa vắng mặt Đại diện Công ty Mạnh Tuấn HD nhưng có mặt đại diện theo ủy quyền, vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng đã được Tòa án tống đạt đúng thủ tục và có đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử đương sự vắng mặt là đúng quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định: Về căn cứ khởi kiện: Căn cứ Hợp đồng ngày 01/9/2019 giữa ông Hoàng Văn T và Công ty Mạnh Tuấn HD ký Hợp đồng thuê bến bãi và thửa đất số 97, tờ bản đồ 44, địa chỉ tai thôn An S, xã Huyền S ; thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày ký Hợp đồng; giá thuê là 25.000.000 đồng/tháng, thanh toán 03 lần, mỗi lần thanh toán là 500.000.000 đồng vào các ngày 01/9/2019, ngày 01/ 9/ 2020 và ngày 01/ 9/ 2021. Sau khi ký hợp đồng thì Công ty Mạnh Tuấn HD sử dụng luôn thửa đất số 97, tài sản gắn liền và đất bến bãi vào mục đích trung chuyển đất khai thác đến tháng 5/2022. Mặc dù ông Hương, người đại diện và chị H, bà Anh đều trình bày hợp đồng ông T cung cấp trong hồ sơ vụ án là giả mạo chữ ký ông Hương nhưng không đề nghị giám định chữ ký. Mặt khác, căn cứ vào Kết quả giải quyết nguồn tin tội

phạm ngày 09/9/2022 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bắc Giang có kết luận: Không có việc giả mạo chữ ký tại Hợp đồng ngày 01/9/ 2019. Đồng thời suốt quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, ông T, bà Chì và ông Hương, người đại diện theo ủy quyền của Công ty Mạnh Tuấn HD, chị H, bà Anh đều trình bày: Ngày 01/9/2019, ông Hoàng Văn T và Công ty Mạnh Tuấn HD ký Hợp đồng thuê bến bãi và thửa đất số 97, tờ bản đồ 44, địa chỉ tai thôn An S, xã Huyền S ; thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày ký Hợp đồng; giá thuê là 25.000.000 đồng/tháng. Sau khi ký Hợp đồng thì công ty Mạnh Tuấn đã sử dụng đúng thời gian, diện tích và tài sản gắn liền bến bãi, nhà hai tầng tại thửa đất số 97, tờ bản đồ 44 thôn An S, xã Huyền S. Công ty đã sử dụng từ ngày 01/9/2019 đến ngày 01/5/2022. Như vậy có đủ căn cứ kết luận: Ngày 01/9/2019, ông Hoàng Văn T và Công ty Mạnh Tuấn HD ký Hợp đồng thuê bến bãi và thửa đất số 97, tờ bản đồ 44, địa chỉ tai thôn An S, xã Huyền S ; thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 01/9/2019; giá thuê là 25.000.000 đồng/tháng. Công ty Mạnh Tuấn HD đã sử dụng đúng thời gian, diện tích từ ngày 01/9/2019 đến ngày 01/5/2022. Mặc dù một phần diện tích bến bãi cho thuê không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T trình bày đã sử dụng từ trước năm 2000 đến nay không tranh chấp với ai,Công ty Mạnh Tuấn HD thực tế cũng sử dụng toàn bộ diện tích thuê từ ngày 01/9/2019 đến tháng 5/ 2022 không tranh chấp với ai; đồng thời UBND xã Huyền S, huyện Lục Nam cũng không đề nghị gì về diện tích trên và không có điều khoản cấm việc cho thuê lại bến bãi. Do vậy Hợp đồng ngày 01/9/2019 giữa ông T và Công ty Mạnh Tuấn HD có hiệu lực pháp luật và Công ty Mạnh Tuấn HD phải thực hiện nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng ngày 01/9/2019.

Về tiền thuê bến bãi và thửa đất số 97, nhà ở: Mặc dù ông Hương, đại diện Công ty Mạnh Tuấn HD và chị H, bà Anh trình bày đã trả tiền thuê bến bãi và thửa đất số 97, nhà ở nhưng không có chứng cứ, tài liệu; các đương sự cũng trình bày không thống nhất về số tiền đã trả ông T, bà Chì; đồng thời ông T, bà Chì không thừa nhận đã nhận được tiền cho thuê; do vậy cần xác định Công ty Mạnh Tuấn HD chưa trả ông T, bà Chì đồng nào theo Hợp đồng thuê ngày 01/ 9/ 2019. Do Công ty Mạnh Tuấn HD không thực hiện việc trả tiền thuê theo Hợp đồng nên ông T đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu trả tiền thuê bến bãi là có căn cứ theo khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng. Từ tháng 5/2022 ông T chấm dứt hợp đồng và quản lý sử dụng bến bãi, nhà đến nay do vậy cần tính tiền thuê bến bãi từ 01/9/2019 đến 01/ 5/ 2022, tổng cộng 32 tháng x 25.000.000 đồng/ tháng = 800.000.000 đồng, tiền phạt hợp đồng do vi phạm là 3 tháng x 25.000.000 đồng/ tháng = 75.000.000 đồng.

Về lãi suất chậm trả, do các đương sự không thỏa thuận được nên áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự là 10%/ tháng. Do ông T yêu cầu 0,8%/ tháng là phù hợp nên chấp nhận. Do vậy tiền lãi chậm trả của số tiền 800.000.000 đồng, mức lãi suất 0,8%/ tháng tính từ 01/5/2022 đến 01/8/2023 là15 tháng = 96.000.000

đồng, tổng cộng = 971.000.000 đồng.Ông T xác định là tài sản chung của vợ chồng nên Công ty Mạnh Tuấn HD phải có nghĩa vụ trả vợ chồng ông Tư, bà Chì tổng cộng 971.000.000 đồng (Chín trăm bẩy mươi mốt triệu đồng).

[3]. Về chi phí xem thẩm định tại chỗ : Ông T T nguyện chịu toàn bộ chi phí xem thẩm định tại chỗ.

Về án phí sơ thẩm: Công ty Mạnh Tuấn HD có nghĩa vụ chịu toàn bộ 37.130.000 đồng (Ba mươi bẩy triệu một trăm ba mươi mốt nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Từ những nhận định trên:

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ các Điều 385, 418, 422, 424,, 428, 772, 473, 474, 475, 481 Bộ luật dân sự, các điều 26, 35,147, 227, 228 , các điều 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự ; Nghị quyết 326/ 2016/ UBTVQH14, ngày 30/ 12/ 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí tòa án, Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 26 Nghị quyết số 326/ 2016/ UBTVQH14, ngày 30/ 12/ 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; xử :

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Buộc Công ty Mạnh Tuấn HD phải có nghĩa vụ trả ông Hoàng Văn T, bà Bùi Thị Chì tiền thuê đất bến bãi, quyền sử dụng đất và nhà ở = 800.000.000 đồng, tiền phạt hợp đồng do vi phạm = 75.000.000 đồng, tiền lãi suất chậm trả tính từ 01/5/2022 đến 01/8/2023 = 96.000.000 đồng, tổng cộng = 971.000.000 đồng (Chín trăm bẩy mươi mốt triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án dân sự cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, người phải thi hành án dân sự hàng tháng còn phải chịu lãi suất của số tiền gốc còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án. Trường hợp bản án được thi hành theo tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì 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, T nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 , 7a, 7b và Điều 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. Án phí: Công ty Mạnh Tuấn HD phải có nghĩa vụ chịu toàn bộ 37.130.000 đồng (Ba mươi bẩy triệu một trăm ba mươi mốt nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Hoàng Văn T tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 33.000.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0013868 ngày 22/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục nam, tỉnh bắc Giang.

3. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên bảm án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận
-TAND T, BG
- VKSND H. Lục Nam
- THADS H. Lục Nam,
- Đương sự,
- UBND xã Huyền S
- Lưu

T/ M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Kiên