TÒA ÁN NHÂN DÂNCỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN CAO LÃNH Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
TỈNH ĐỒNG THÁP

Bản án số: 66/2023/DS-ST
Ngày: 14-6-2023
V/v "Tranh chấp dân sự - Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán-Chủ toạ phiên tòa: Bà **Võ Thị Kim Hoa**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Phạm Phước Tâm**

2. Ông **Trần Văn Bé Hai**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Bích Vân** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh:* Bà **Võ Thị Bích Phượng** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 116/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp dân sự - Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 178/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên toà số: 155/2023/QĐST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Văn phòng H1**

Địa chỉ: đường C, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện hợp pháp: Nguyễn Văn T, Chức vụ: Chánh Văn phòng H1.

Bị đơn: **Công ty Cổ phần Đ**.

Địa chỉ: F, Quốc lộ E nối dài, khóm E, phường I, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại hợp pháp: Ông Lê Văn H, Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đ.

(Đại diện nguyên đơn có mặt, đại diện bị đơn vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 12/7/2017 tại Văn phòng H1 tổ chức đấu giá cho thuê Quyền sử dụng đất kinh doanh diện tích 13.042,5m^2, thửa số 151, tờ bản đồ số 12 và Nhà khách toạ lạc tại khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Kết quả Công ty Cổ phần Đ (gọi tắt là Công ty Cổ phần Đ) trúng đấu giá. Ngày 29/9/2017 Văn phòng H1 ký Hợp đồng thuê đất và nhà khách với Công ty Cổ phần Đ, Hợp đồng số 06-HĐTĐ/VPHU được Công chứng tại Văn phòng C1 số 140 quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD và Phụ lục hợp đồng số 06-PLHĐ/VPHU, ngày 20 tháng 10 năm 2020, Tài sản thuê là: Toàn bộ thửa đất số 151, tờ bản đồ số 12, diện tích 13.042,5m^2 *(quyền sử dụng đất do Văn phòng H1 chủ sở hữu)*; mục đích sử dụng: đất cơ sở sản xuất kinh doanh; địa chỉ: số H đường C, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Thời hạn thuê 20 năm, kể từ ngày 29/9/2017 đến ngày 29/9/2037. Giá thuê 182.800.00đ/năm, bình quân 15.234.000đ/tháng *(giá thuê 05 năm đầu ổn định không tăng)*, kể từ năm thứ 06 trở về sau, mỗi năm tăng thêm 10%.

Sau khi thực hiện hợp đồng thì, Công ty Cổ phần Đ nộp tiền cho Văn phòng H1 được 01 năm (Từ tháng 29/9/2017 đến 28/9/2018) tiền thuê đất số tiền 106.638.000 đồng *(do giảm 05 tháng đầu tư ban đầu)* và hiện tại Công ty Cổ phần Đ còn nợ tiền thuê quyền sử dụng đất và nhà khách từ ngày 29/9/2018 đến ngày 29/01/2023 với tổng số tiền là 792.136.000 đồng, cụ thể:

+ Số tiền thuê từ ngày 29/9/2018 đến ngày 29/9/2022 (04 năm) là 731.200.000 đồng.

+ Số tiền thuê từ ngày 29/9/2022 đến ngày 29/01/2023 (04 tháng) với số tiền là 04 tháng x 15.234.000 đồng = 60.936.000 đồng.

Từ 29/9/2022 trở về sau là năm thứ 6, theo như hợp đồng thoả thuận thì giá thuê tăng 10% mỗi năm, tương đương mỗi tháng sẽ là 16.757.400 đồng/tháng. Tuy nhiên Văn phòng H1muốn tạo điều kiện cho Công ty Đ có khả năng thanh toán nợ nên tính giá thuê của 04 tháng (từ ngày 29/9/2022 đến ngày 29/01/2023) như giá thuê trong 05 năm đầu, do đó chỉ yêu cầu với mức giá là 15.234.000 đồng/tháng.

+ Số tiền được giảm 30% *(giảm do C – 19)* của 04 tháng năm 2021 là 18.280.000 đồng.

Như vậy tổng số tiền Công ty Cổ phần Đ còn nợ là là 792.136.000 đồng (731.200.000 đồng + 60.936.000 đồng) – 18.280.000 đồng = 773.856.000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm bảy mươi ba triệu, tám trăm năm mươi sáu ngàn đồng).

Văn phòng H1 yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với người bị kiện:

Buộc Công ty Cổ phần Đ trả cho Văn Phòng H1 số tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất còn nợ tính từ ngày 29/9/2018 đến ngày 29/01/2023 (04 năm, 04 tháng) với số tiền **773.856.000 đồng** (Bằng chữ: Bảy trăm bảy mươi ba triệu, tám trăm năm mươi sáu ngàn đồng).

Văn phòng H1chỉ tranh chấp yêu cầu phần tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà khách) còn nợ, không tranh chấp phần quyền sử dụng đất, tài sản đã cho bị đơn thuê và không có yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ phần tài sản tranh chấp.

Tại biên bản hòa giải ngày 05/4/2023 đại diện bị đơn ông Lê Văn H trình bày:

Thừa nhận Công ty Cổ phần Đ có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản với H1 ngày 29/9/2017. Thỏa thuận Công ty Cổ phần Đ thuê diện tích 13.042,5m^2, thuộc thửa số 151, TBĐ số122, mục đích sử dụng: Đất cơ sở sản xuất kinh doanh tọa lạc tại ấp K, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp; thời hạn thuê là 20 năm kể từ ngày 29/9/2017 đến ngày 29/9/2037. Giá thuê 182.800.00đ/năm, bình quân 15.234.000đ/tháng *(giá thuê 05 năm đầu ổn định không tăng)*, kể từ năm thứ 06 trở về sau, mỗi năm tăng thêm 10%,

Từ tháng 9 năm 2017 đến nay, Công ty nộp tiền cho Văn phòng H1 được 01 năm tiền thuê đất số tiền 106.638.000 đồng *(do giảm 05 tháng đầu tư ban đầu)* và hiện tại Công ty còn nợ tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 29/9/2018 đến ngày 29/01/2023 với tổng số tiền là 792.136.000 đồng, cụ thể:

+ Số tiền thuê từ ngày 29/9/2018 đến ngày 29/9/2022 (04 năm) là 731.200.000 đồng.

+ Số tiền thuê từ ngày 29/9/2022 đến ngày 29/01/2023 (04 tháng) với số tiền là 04 tháng x 15.234.000 đồng = 60.936.000 đồng.

+ Số tiền được giảm 30% *(giảm do C – 19)* của 04 tháng năm 2021 là 18.280.000 đồng.

Như vậy tổng số tiền Công ty Cổ phần Đ còn nợ là là 792.136.000 đồng – 18.280.000 đồng = 773.856.000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm bảy mươi ba triệu, tám trăm năm mươi sáu ngàn đồng).

Công ty Cổ phần Đ thừa nhận còn nợ Văn phòng H1 số tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 29/9/2018 đến ngày 29/01/2023 số tiền là 773.856.000 đồng.

Hiện nay Công ty Cổ phần Đ đang xin chủ trương của Tỉnh ủy Đ1 để được cấp Sổ Công trình. Khi được cấp sổ Công trình thì Công ty Cổ phần Đ sẽ tiếp cận được các nguồn vốn vay, khi đó Công ty Cổ phần Đ mới có tiền để trả cho Văn phòng H1.

Đồng thời hiện nay Công ty Cổ phần Đ đang làm đề nghị xin Bộ V, T1 thoa và Du L đăng ký tiêu chuẩn khách sạn 4 sao để được hưởng các chính sách theo chủ trương kêu gọi đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ.

**** Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:***

Tài liệu chứng cứ do đại diện nguyên đơn giao nộp:

- Quyết định bổ nhiệm số 768-QĐ/HU ngày 21/4/2022 (Bản photo);

- Hợp đồng cho thuê đất và nhà khách số ngày 29/9/2017 (Bản sao y chứng thực);

- Phụ lục Hợp đồng kèm theo Hợp đồng ngày 29/9/2017 (Bản sao y chứng thực);

- Biên bản bán đấu giá ngày 12/7/2017 (Bản sao y chứng thực);

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần (Bản photo);

Tài liệu chứng cứ do bị đơn giao nộp:

- Công văn số 10/CVĐNCTYVL ngày 140/01/2022 (Bản photo);

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần (Bản photo);

- Thông báo số 1220-TB/VPHU ngày 14/10/2015 (Bản photo);

- Biên bản bán đấu giá quyền sử dụng đất hoặc cho thuê đất (Bản photo);

- Hợp đồng thuê đất và nhà khách ngày 29/9/2017 (Bản photo);

- Phụ lục hợp đồng Hợp đồng ngày 29/9/2017 (Bản photo);

- Trích lục bản đồ địa chính thửa 151 (Bản photo);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 151 (Bản photo);

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (Bản photo);

- Giấy chứng nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường (Bản photo);

- Giấy phép xây dựng (Bản photo);

- Điều chỉnh, bổ sung giấy phép xây dựng (Bản photo);

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy (Bản photo);

- Giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh, trật tự (Bản photo);

- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh hoạt động thể thao (Bản photo);

- Công văn số 144/NT-PC07 ngày 08/11/2021 về nghiệm thu phòng cháy chữa cháy (Bản photo);

- Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thanh hạng mục công trình, công trình xây dựng (Bản photo);

Tài liệu do Tòa án thu thập:

- Công văn số 584/SKHĐT-ĐKKD ngày 03/3/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh V, kèm theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Về việc bảo đảm việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành tốt pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, nên không có kiến nghị.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là có cơ sở chấp nhận. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 117 Bộ luật Dân sự, Điều 118, 203 Luật Đất đai tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật, xét thấy: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của Văn phòng H1 yêu cầu Công ty Cổ phần Đ trả số tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất còn nợ là 773.856.000 đồng, nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là "Tranh chấp dân sự - Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo quy định tại Điều 500 của Bộ luật Dân sự.

[2] Về thẩm quyền, xét thấy: Tranh chấp về dân sự - Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; tài sản đang tranh chấp có địa chỉ tại thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp vụ án nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, theo quy định tại khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về tố tụng: Đối với đại diện bị đơn Công ty Cổ phần Đ đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, tại phiên tòa đại diện nguyên đơn xác định trong vụ này ngoài số tiền trên (773.856.000 đồng) thì không tranh chấp số tiền nào khác và số tiền này chỉ liên quan đến đương sự có tên trên, không liên quan đến đương sự nào khác nữa.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy:

Văn phòng H1 khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần Đ trả số tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất còn nợ là 773.856.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận định:

Năm 2011 Văn phòng H1 được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 151, tờ bản đồ số 12, diện tích đất 13.042,5m^2, đất toạ lạc tại thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Năm 2017 thông qua thủ tục đấu giá quyền cho thuê sử dụng đất thì Công ty Cổ phần Đ đã trúng đấu giá. Vào ngày 29/9/2017 giữa Văn phòng H1 với Công ty Cổ phần Đ có ký "Hợp đồng thuê đất và Nhà khách" thỏa thuận cho thuê toàn bộ khu đất và nhà khách thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 12 với thời hạn thuê 20 năm, kể từ ngày 29/9/2017 đến ngày 29/9/2037. Giá thuê 182.800.00đ/năm, bình quân 15.234.000đ/tháng *(giá thuê 05 năm đầu ổn định không tăng)*, kể từ năm thứ 06 trở về sau, mỗi năm tăng thêm 10%. Do hiện trạng nhà khách xuống cấp, nên Văn phòng H1 giảm tiền thuê 05 tháng đầu cho Công ty

Cổ phần Đ. Việc các bên ký vào hợp đồng thuê là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc (đe dọa, cưỡng ép). Do đó hợp đồng thuê quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất là phù hợp với quy định của pháp luật.

Sau khi ký kết hợp đồng thì Văn phòng H1 bàn giao quyền sử dụng đất và nhà khách cho Công ty Cổ phần Đ sử dụng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Từ tháng 9/2017, Công ty Cổ phần Đ có nộp cho Văn phòng H1 số tiền thuê đất 01 năm 106.638.000 đồng (do giảm 05 tháng đầu tư ban đầu), từ ngày 29/9/2018 cho đến 29/01/2023 Công ty Cổ phần Đ còn nợ Văn phòng H1 số tiền là là 773.856.000 đồng, cụ thể:

+ Số tiền thuê từ ngày 29/9/2018 đến ngày 29/9/2022 (04 năm) là 731.200.000 đồng.

+ Số tiền thuê từ ngày 29/9/2022 đến ngày 29/01/2023 (04 tháng) với số tiền là 04 tháng x 15.234.000 đồng = 60.936.000 đồng.

Đối với 04 tháng (từ ngày 29/9/2022 đến ngày 29/01/2023) là năm thứ 6 thì giá thuê là 16.757.400 đồng/tháng. Tuy nhiên Văn phòng H1chỉ yêu cầu với mức giá là 15.234.000 đồng/tháng.

+ Số tiền được giảm 30% *(giảm do C – 19)* của 04 tháng năm 2021 là 18.280.000 đồng.

Đồng thời tại phiên hòa giải ngày 05/4/2023 đại diện Công ty Cổ phần Đ đã thừa nhận có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà khách với Văn phòng H1, số tiền đã trả cho Văn phòng H1và số tiền thuê quyền sử dụng đất và nhà khách còn nợ Văn phòng H1 từ ngày 29/9/2018 cho đến 29/01/2023 là 773.856.000 đồng. Tuy nhiên lý do Công ty Cổ phần Đ đưa ra là đang xin chủ trương của Tỉnh ủy Đ1 để được cấp Sổ Công trình, mới tiếp cận được vốn vay để trả nợ cho Văn phòng H1 là chưa phù hợp với thoả thuận tại Điều 4 của Hợp đồng.

Do đó Văn phòng H1 khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần Đ có nghĩa vụ trả cho Văn phòng H1 số tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ ngày 29/9/2018 cho đến 29/01/2023 là 773.856.000 đồng là có căn cứ nên chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[7] Về án phí: Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khoá 14.

- Công ty Cổ phần Đ phải chịu 34.954.200 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Văn phòng H1 không phải chịu án phí.

[8]. Xét thấy, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận (như nhận định trên).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 117, 468, 500 của Bộ luật dân sự;

Điều 118, 203 Luật Đất đai;

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 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:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ trả cho Văn phòng H1 số tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 773.856.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Về án phí:

- Công ty Cổ phần Đ phải nộp 34.954.200 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Văn phòng H1 không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND Tỉnh;
- VKSND HCL
- CC THADS HCL;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán-Chủ toạ phiên tòa

Đã ký

Võ Thị Kim Hoa