TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN SƠN TRÀ **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
----------	----------

Bản án số: 14/2023/KDTM-ST
Ngày 20 tháng 9 năm 2023
V/v *"Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN SƠN TRÀ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Hằng
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Đời
Ông Nguyễn Kim Thành

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thái Phương Dung - Thư ký Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng: Bà Trần Thị Hương Thu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2023/TLST-KDTM ngày 13 tháng 3 năm 2023 về *"Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/QĐXXST-KDTM ngày 31 tháng 08 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 124/2023/QĐST-KDTM ngày 11 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Hợp tác xã A**, địa chỉ: số 08 đường H, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Có mặt.

- *Bị đơn:* **Công ty Q** , địa chỉ: 146-148 đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn N, chức vụ: Giám đốc. Có mặt.

- *Người có nghĩa vụ và quyền lợi liên quan đến vụ án:*

+ Công ty Phát triển và Khai thác Hạ tầng K, địa chỉ: 58 đường N, quận H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Thái Bá C, chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt.

+ **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ**, địa chỉ: 24 đường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị T, chức vụ:

Phó Chi cục trưởng - Chi cục Quản lý đất đai thành phố Đ (Theo Giấy ủy quyền số 3099/STNMT-TTr ngày 05/9/2023 của Giám đốc Sở). Vắng mặt.

+ **Uỷ ban nhân dân thành phố Đ**, địa chỉ: 24 đường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị T chức vụ: Phó Chi cục trưởng - Chi cục Quản lý đất đai thành phố Đ (Theo Giấy ủy quyền số 14/UQ-UBND ngày 08/9/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đ). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Trong đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Hợp tác xã A trình bày:

Vào ngày 02/12/2019, Hợp tác xã A và Công ty Q có giao kết hợp đồng thuê đất số 09/2019/HĐTĐ với thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 02/12/2019. Tại Điều 4 của Hợp đồng về phương thức thanh toán là 03 năm một lần, nay thời hạn thanh toán đợt 02 đã đến hạn bắt đầu từ ngày 02/12/2022 nhưng mãi đến nay bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiếp. Nguyên đơn đã 03 lần gửi văn bản thông báo thực hiện nghĩa vụ thanh toán đợt 02 nhưng bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ. Nay nguyên đơn viết đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận Sơn Trà để yêu cầu xét xử:

+ Chấm dứt Hợp đồng thuê đất số 09/2019/HĐTĐ ngày 02/12/2019 giữa Hợp tác xã A và Công ty Q theo quy định tại khoản 3 Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nguyên đơn thu hồi lại đất sử dụng .

+ Yêu cầu bị đơn di dời toàn bộ thiết bị và phá dỡ nhà xưởng, máy móc ra khỏi lô đất số 08 M, trả lại mặt bằng như ban đầu.

Tại đơn khởi kiện Hợp tác xã yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất là 99.900.000 đồng (Chín mươi chín triệu chín trăm ngàn đồng) và lãi phát sinh tạm tính từ ngày 02/12/2022 đến ngày 02/3/2023 theo lãi suất 1%/năm là 2.997.000 đồng (Hai triệu chín trăm chín mươi bảy nghìn đồng). Tổng là 102.897.000 đồng. Nay Hợp tác xã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu trả tiền thuê và tiền lãi.

- Bị đơn người đại diện theo pháp luật của Công ty Q trình bày:

Bị đơn thống nhất với ý kiến của nguyên đơn về việc hai bên có ký kết hợp đồng cho thuê đất như nguyên đơn trình bày. Sau khi thuê thì Công ty Q đã xây dựng hệ thống nhà xưởng trên đất thuê gồm: 01 văn phòng, 01 phòng showroom, 01 phòng xử lý PV, 01 phòng sơn PU, 01 xưởng cưa, 02 lò hấp sấy, 01 nhà để xe, đặt nhiều máy móc, thiết bị, gỗ để sản xuất kinh doanh gỗ trên đất thuê. Công ty Q có giấy phép đăng ký hoạt động kinh doanh, tuy nhiên tại địa điểm 08 M thì chưa được cấp phép do Hợp tác A không phối hợp hoàn thiện hồ sơ cho thuê đất. Công

ty Q thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà về hiện trạng tài sản trên đất do Công ty Q xây dựng. Trong thời gian xảy ra dịch bệnh thì bên bị đơn có vi phạm nghĩa vụ thanh toán nhưng đó là nguyên nhân khách quan. Nay nguyên đơn khởi kiện thì Công ty Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện vì Hợp tác xã A không có quyền cho thuê, hợp đồng thuê không có cơ sở pháp lý, Hợp tác xã nhận tiền thuê không có đơn chứng từ, không thực hiện nhiệm vụ nộp thuế cho nhà nước. Công ty Q không đồng ý chấm dứt hợp đồng cho thuê đất, vẫn muốn Hợp tác xã thực hiện đúng quy trình cho thuê để Công ty Q tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê, thời hạn hợp đồng là 10 năm vẫn còn. Công ty Q xác định không có yêu cầu phản tố trong vụ án, tất cả chứng cứ đều thể hiện trên hợp đồng thuê giữa Hợp tác xã A và Công ty Phát triển và Khai thác Hạ tầng K, sau này là với Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ có văn bản trình bày:

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Quyết định số 11/2023/QĐXXST-KDTM ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà về việc đưa ra xét xử sơ thẩm vụ án dân sự về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"* giữa nguyên đơn là Hợp tác xã A và bị đơn là Công ty Q.

Nội dung khởi kiện là tranh chấp dân sự liên quan đến Hợp đồng cho thuê đất số 09/2019/HĐTĐ ngày 02/12/2019 giữa Hợp tác xã A và Công ty Q. Đây là tranh chấp dân sự, tuy nhiên Hợp đồng số 09/2019/HĐTĐ nói trên là giao dịch liên quan đến đất đai, theo quy định của pháp luật đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Thứ nhất: Về chủ thể giao dịch của Hợp đồng số 09/2019/HĐTĐ

- Bên cho thuê

Hợp tác xã A thuộc diện giải tỏa di dời dự án Kè gia cố bờ Đông sông Hàn và dự án Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn và được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt bồi thường và bố trí lại tại lô D2 và D3 Khu trú bão và neo đậu tàu thuyền T theo Quyết định số 9737/QĐ-UBND ngày 25/11/2008.

Tại Quyết định số 9737/QĐ-UBND ngày 25/11/2008, Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Công ty Phát triển và Khai thác Hạ tầng Khu công nghiệp K là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Ban Quản lý Khu công nghệ cao và Các khu công nghiệp Đ làm thủ tục bố trí thuê đất cho Hợp tác xã A.

Theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 35 Luật Đất đai 2003 (nay là điểm đ khoản 1 Điều 56 Luật Đất đai 2013) thì trường hợp của Hợp tác xã A thuộc trường hợp được nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm đối với lô D2 và D3 Khu trú bão và neo đậu tàu thuyền T "*e) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài,*

tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối; làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm".

Theo quy định tại khoản 1 Điều 37 Luật Đất đai 2003 (nay là điểm a khoản 1 Điều 59 Luật Đất đai 2013) thì thẩm quyền cho thuê đất đối với Hợp tác xã A là Ủy ban nhân dân thành phố "*1. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức;...*".

Khu trú bão và neo đậu tàu thuyền T không phải là Khu công nghiệp và chưa được Ủy ban nhân dân thành phố giao đất, cho thuê đất đối với Công ty K; tuy nhiên thay vì thực hiện thủ tục báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố cho Hợp tác xã A thuê đất theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 37 Luật Đất đai 2003 nêu trên, thì Công ty K căn cứ Nghị định số 17/1999/NĐ- CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ (hết hiệu lực kể từ ngày 16/11/2004) để ký hợp đồng thuê lại đất tại lô D2 (Hợp đồng 03/2008/HĐTLĐ ngày 03/12/2008) và lô D8 (Hợp đồng 03/2008/HĐTLĐ ngày 03/12/2008) Khu trú bão và neo đậu tàu thuyền Thọ Quang với Hợp tác xã A (Về lý do tại sao Quyết định số 9737/QĐ-UBND ngày 25/11/2008 bố trí lô D3 nhưng ký Hợp đồng thuê lại đất lô D8, đề nghị Công ty K giải thích). Việc Công ty K ký hợp đồng cho Hợp tác xã A thuê đất như trên là không đúng thẩm quyền.

Năm 2014, sau khi phát hiện sự việc, Ủy ban nhân dân thành phố có Công văn số 8411/UBND-QLĐTh ngày 18/9/2014 (khoản 2) chỉ đạo Công ty K bàn giao toàn bộ hồ sơ của 05 đơn vị thuê lại đất tại Khu trú bão và neo đậu tàu thuyền Thọ Quang (trong đó có Hợp tác xã A) cho Sở Tài nguyên và Môi trường để lập thủ tục trình Ủy ban nhân dân thành phố cho thuê đất theo hiện trạng sử dụng. Ngày 10/10/2014, Công ty K bàn giao hồ sơ cho Sở Tài nguyên và Môi trường. Trong quá trình giải quyết hồ sơ sau khi tiếp nhận từ Công ty K, do có vướng mắc liên quan đến quy hoạch các khu đất (chưa có quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 đối với phần diện tích xây dựng triền đà), Sở Tài nguyên và Môi trường đã báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố tại Công văn số 1955/STNMT-CCQLĐĐ ngày 21/7/2017. Ngày 29/8/2017, Ủy ban nhân dân thành phố có Công văn số 6720/UBND-STNMT chỉ đạo Sở Xây dựng hướng dẫn các đơn vị thuê đất tại Khu trú bão và neo đậu tàu thuyền T lập quy hoạch chi tiết khu đất của từng đơn vị, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt theo quy định; trên cơ sở ranh giới, diện tích được phê duyệt, giao Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn các đơn vị lập thủ tục thuê đất, tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, ban hành quyết

định cho thuê đất theo đúng quy định. Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 2515/STNMT-CCQLĐĐ ngày 11/9/2017 triển khai, đề nghị 05 đơn vị thuê lại đất tại Khu trú bão và neo đậu tàu thuyền T (trong đó có Hợp tác xã A) thực hiện theo ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Công văn số 6720/UBND-STNMT ngày 29/8/2017 nói trên.

Đến nay, Sở Tài nguyên và Môi trường chưa nhận được đề nghị cho thuê đất và hồ sơ quy hoạch theo quy định từ Hợp tác xã A.

Từ những vấn đề nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy:

- Hợp tác xã A thuộc đối tượng được Ủy ban nhân dân thành phố cho thuê đất trả tiền hàng năm đối với lô đất D8 Khu trú bão và neo đậu tàu thuyền T nhưng đến thời điểm hiện nay chưa hoàn thành thủ tục thuê đất theo đúng quy định.

- Hợp tác xã A sử dụng đất phải có nghĩa vụ đăng ký đất đai nhưng đến nay không thực hiện là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 107 Luật Đất đai 2003, khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai 2013: "*2. Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.*"

- Bên thuê lại đất vì lý do Hợp tác xã A thuộc đối tượng được Ủy ban nhân dân thành phố cho thuê đất trả tiền hàng năm (ngoài việc chưa thực hiện đầy đủ thủ tục thuê đất và đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật đất đai nói trên) thì không được quyền cho thuê lại đất theo quy định tại Điều 175 Luật Đất đai 2013. Do đó, bên thuê đất là Công ty Q không có quyền và nghĩa vụ liên quan với Ủy ban nhân dân thành phố và Sở Tài nguyên và Môi trường đối với lô đất M

Thứ 2: Về thể thức Hợp đồng cho thuê đất số 09/2019/HĐTĐ ngày 02/12/2019 giữa Hợp tác xã A và Công ty Q Hợp đồng số 09/2019/HĐTĐ ngày 02/12/2019 không được tổ chức hành nghề công chứng thực hiện công chứng là không đúng với quy định về văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trên đây là quan điểm của Sở Tài nguyên và Môi trường đối với vụ án sơ thẩm theo đơn khởi kiện của Hợp tác xã A, đề nghị Tòa án nhân dân quận Sơn Trà xét xử theo quy định.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Phát triển và Khai thác Hạ tầng K có văn bản trình bày ý kiến:

Công ty K với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Nay Công ty K có ý kiến như sau:

Căn cứ Quyết định số 9737/QĐ-UBND ngày 25/11/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt giải quyết đền bù, hỗ trợ và bố trí tái

định cư đối với Hợp tác xã A, diện giải tỏa dự án Kè gia cố bờ Đông sông Hàn và dự án Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn, phường A, quận S, theo đó tại điểm 2, Điều 2 giao Công ty Phát triển và Khai thác Hạ tầng K lập thủ tục bố trí thuê đất đối với Hợp tác xã A. Công ty K và Hợp tác xã A đã ký kết hợp đồng thuê lại đất với tổng diện tích 8.188,5m^2 tại Lô D2 và D8 Khu trú bão và neo đậu tàu thuyền T (Lô D2 diện tích 4.776m^2 tại Hợp đồng thuê lại đất số 03/2008/HĐTLĐ ngày 03/12/2008; Lô D8 diện tích 3.412,5m^2 tại Hợp đồng thuê lại đất số 02/2008/HĐTLĐ ngày 03/12/2008).

Ngày 03/6/2013, Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Đ có Thông báo số 175/TB-VP về thông báo kết luận của Phó Chủ tịch Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố Đ tại buổi họp về cơ chế giao đất, cơ chế tài chính đối với Công ty Phát triển và Khai thác Hạ tầng K, theo đó tại điểm 2 nêu *"đối với Khu trú bão và neo đậu tàu thuyền T (không phải là Khu công nghiệp) giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Cục thuế, Công ty K và các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện thủ tục quản lý, cho thuê đất theo đúng quy định hiện hành"*.

Ngày 18/9/2014 Ủy ban nhân dân thành phố Đ có Công văn số 8411/UBND-QLĐTh về việc liên quan đến việc Công ty Phát triển và Khai thác Hạ tầng K bàn giao quỹ đất tại Khu trú bão và neo đậu tàu thuyền T, theo đó tại điểm 2 nêu *"Công ty Phát triển và Khai thác Hạ tầng K có trách nhiệm bàn giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường toàn bộ hồ sơ đối với 05 trường hợp Công ty Phát triển và Khai thác Hạ tầng K đã ký hợp đồng thuê đất để Sở Tài nguyên và Môi trường lập thủ tục trình Ủy ban nhân dân thành phố cho thuê đất theo hiện trạng"*. Thực hiện ý kiến chỉ đạo tại Công văn số 8411/UBND-QLĐTh, Công ty K đã bàn giao toàn bộ hồ sơ các doanh nghiệp thuê đất trong đó có Hợp tác xã A cho Sở Tài nguyên và Môi trường vào ngày 10/10/2014 và bàn giao đối tượng thuê đất và công nợ cho Cục thuế tại Biên bản bàn giao ngày 26/01/2015.

Như vậy kể từ ngày bàn giao, Công ty K không còn chức năng cho thuê lại đất tại Khu trú bão và neo đậu tàu thuyền T

Theo nội dung yêu cầu khởi kiện về tranh chấp Hợp đồng thuê đất số 09/2019/HĐTĐ ngày 02/12/2019 giữa Hợp tác xã A và Công ty Q thì Công ty K không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Vì vậy Công ty K không tham gia tố tụng trong vụ án này.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Đ có đơn vắng mặt.

-Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã tuân theo đúng pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử.

Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Thư ký đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại khoản 5 Điều 51 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến thời điểm mở phiên tòa, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do đã không chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 385, 401, 428 Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã A đối với Công ty Q.

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê đất số 09/2019/HĐTĐ ngày 02/12/2019 giữa Hợp tác xã A và Công ty Q

- Buộc Công ty Q di dời toàn bộ thiết bị và nhà xưởng, máy móc ra khỏi lô đất số 08 M, trả lại mặt bằng như ban đầu cho Hợp tác xã A.

- Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Công ty Q phải trả tiền thuê đất từ tháng 02/12/2022 đến 02/02/2023 là 99.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính từ ngày 02/12/2022 đến ngày 2/3/2023 là 2.997.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"* là tranh chấp giữa các bên có đăng ký kinh doanh và nhằm mục đích lợi nhuận nên là vụ án kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Bị đơn Công ty Q có địa chỉ tại quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3]. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Phát triển và Khai thác Hạ tầng K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa; Uỷ ban nhân dân thành phố Đ, Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Đ có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử vắng những người có quyền

lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1]. Về giá trị pháp lý của hợp đồng thuê đất:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được các bên thừa nhận có cơ sở xác định vào ngày 02/12/2019 Hợp tác xã A và Công ty Q có ký kết hợp đồng thuê đất số 09/2019/HĐTĐ, đối tượng đất cho thuê là đất tại lô M đường H, quận S, thành phố Đà Nẵng, mục đích sử dụng làm kho gỗ, thời hạn thuê 10 năm kể từ ngày 02/12/2020 đến ngày 02/01/2030, có thoả thuận giá thuê, phương thức thanh toán.

Nguồn gốc đất cho thuê theo Quyết định số 9737/QĐ-UBND ngày 25/11/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ về việc phê duyệt giải quyết đền bù, hỗ trợ và bố trí tái định cư là đất của Hợp tác xã A thuê lại của Công ty Phát triển và Khai thác Hạ tầng K (sau đây gọi tắt là Công ty K) theo Hợp đồng thuê lại đất số 02/2008/HĐTLĐ.

Theo quy định của pháp luật thì Hợp tác xã A là tổ chức kinh tế nên thuộc trường hợp được nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 35 Luật Đất đai 2003 và thẩm quyền cho thuê đất đối với Hợp tác xã A là Ủy ban nhân dân thành phố Đ theo khoản 1 Điều 37 Luật Đất đai 2003. Do đó việc Công ty K là chủ thể ký hợp đồng thuê lại đất số 02/2008/HĐTLĐ ngày 03/12/2008) với Hợp tác xã A là không đúng thẩm quyền.

Tuy nhiên, căn cứ theo số 9737/QĐ-UBND ngày 25/11/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ về việc phê duyệt giải quyết đền bù, hỗ trợ và bố trí tái định cư đối với Hợp tác xã A và trên thực tế thì tại thời điểm năm 2008 phía Hợp tác xã được giao quyền sử dụng đối với lô đất nêu trên. Sau khi có ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố Đ tại Công văn 8411/UBND-QLĐTh ngày 18/9/2014 thì đến ngày 10/10/2014 Công ty K đã bàn giao hồ sơ cho thuê lại đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ

Theo quy định tại Điều 107 Luật Đất đai 2003 và khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai 2013 thì nghĩa vụ chung của người sử dụng đất là làm đầy đủ thủ tục khi cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nhưng kể từ khi hồ sơ cho thuê đất được Công ty K bàn giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ thì Hợp tác xã A chưa hoàn thành thủ tục thuê lại quyền sử dụng đất, nghĩa vụ đăng ký đất đai theo hướng dẫn của cơ quan có chức năng.

Đến ngày 02/12/2019, Hợp tác xã A cho Công ty Q thuê lại đất. Xét thấy đất tại Lô M mà Hợp tác xã A sử dụng thuộc đối tượng được Ủy ban nhân dân thành phố cho thuê đất trả tiền hàng năm nên Hợp tác xã A không được quyền cho thuê lại đất khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 168,

Điều 175 Luật Đất đai 2013 và Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015, do vậy Hợp đồng cho thuê đất giữa Hợp tác xã A và Công ty Q vô hiệu, không phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 117, Điều 123, Điều 401 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, trong vụ án này, không có đương sự nào yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng vô hiệu nên Tòa án không có cơ sở để xem xét giải quyết. Trong khi hợp đồng chưa phát sinh hiệu lực pháp luật, các bên đã thực hiện nội dung của hợp đồng và nay nguyên đơn Hợp tác xã A khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê đất thì cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Hợp tác xã A về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê đất của Hợp tác xã A đối với Công ty Q, không có cơ sở xem xét ý kiến của Công ty Q về việc muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng.

[2.2]. Về yêu cầu bị đơn di dời tài sản, trả lại mặt bằng:

Nguyên đơn Hợp tác xã A yêu cầu Tòa án buộc Công ty Q tháo dỡ, di dời tài sản trên đất, không có nhu cầu sử dụng đối với tài sản công trình xây dựng do Công ty Q đã xây dựng. Công ty Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng cũng không có yêu cầu gì đối với tài sản Công ty đã xây dựng trên đất, các đương sự khác không có ý kiến đối với tài sản trên đất.

Xét thấy: Hợp đồng cho thuê đất giữa các bên vô hiệu nên chưa phát sinh hiệu lực pháp luật, tuy nhiên thực tế Công ty Q đã xây dựng nhà xưởng và đặt máy móc thiết bị trên phần diện tích thuê. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà thì hiện nay Công ty Q đã xây dựng hệ thống nhà xưởng trên đất thuê gồm: 01 văn phòng, 01 phòng showroom, 01 phòng xử lý PV, 01 phòng sơn PU, 01 xưởng cưa, 02 lò hấp sấy, 01 nhà để xe, đặt nhiều máy móc, thiết bị, gỗ để sản xuất kinh doanh gỗ trên đất thuê. Theo lời khai của các đương sự và kết quả xác minh của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà tại cơ quan có thẩm quyền thì Công ty Q chưa có giấy phép kinh doanh tại địa chỉ đất thuê, chưa xin cấp phép xây dựng đối với việc xây dựng nhà xưởng trên đất thuê, do đó việc xây dựng nhà xưởng và đặt máy móc thiết bị trên đất để kinh doanh của Công ty Q là chưa đúng quy định của pháp luật. Ngoài yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc tháo dỡ, di dời tài sản trên đất thì các đương sự khác không có yêu cầu gì đối với tài sản trên đất thuê, do vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hợp tác xã A buộc Công ty Q phải tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà xưởng, máy móc, thiết bị tài sản trên đất, bàn giao mặt bằng cho Hợp tác xã A.

[2.3] Về tiền thuê đất:

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn Hợp tác xã A yêu cầu Tòa án buộc Công ty Q phải thanh toán số tiền cho thuê đất và tiền lãi do chậm thanh toán. Tại phiên toà Hợp tác xã A rút yêu cầu đối với số tiền này. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã A là tự nguyện, phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1

Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã A.

Các bên đương sự không có ý kiến gì đối với số tiền thuê đất Công ty Q đã thanh toán cho Hợp tác xã A trong quá trình cho thuê đất nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 4 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án thì do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4]. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ Công ty Q phải chịu. Hợp tác xã A đã nộp tiền tạm ứng, đã chi, do đó cần buộc Công ty Q hoàn trả lại cho Hợp tác xã A số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp.

[5]. Về quyền kháng cáo: Căn cứ vào Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

[6]. Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 472, 475, 482 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ Điều 166 Luật Đất đai;
- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã A về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"* đối với Công ty Q .

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê đất số 09/2019/HĐTĐ ngày 02/12/2019 giữa Hợp tác xã A và Công ty Q

- Buộc Công ty Q phá dỡ nhà xưởng trên đất thuê gồm: 01 văn phòng, 01 phòng showroom, 01 phòng xử lý PV, 01 phòng sơn PU, 01 xưởng cưa, 02 lò hấp sấy, 01 nhà để xe và di dời tất cả máy móc, thiết bị, gỗ trên đất thuê của Công ty Q ra khỏi lô đất số M, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng trả lại mặt bằng cho Hợp tác xã A (Hiện trạng nhà xưởng, máy móc, thiết bị, tài sản cần phá dỡ, di dời được mô tả cụ thể tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã A đối với Công ty Q về việc đòi tiền cho thuê đất và tiền lãi.

3. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty Q phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 3.000.000đ (Ba triệu đồng).

Hợp tác xã A không chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Hợp tác xã A số tiền tạm ứng án phí 6.000.000đ (Sáu triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu số: 0003559 ngày 07 tháng 3 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

4. Chi phí tố tụng: Công ty Q phải hoàn trả cho Hợp tác xã A số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000đ (Hai triệu đồng).

5. Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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 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;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà;
- Chi cục THADS quận Sơn Trà;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Thị Thúy Hằng