

Bản án số: 02/2022/KDTM- ST

Ngày: 24- 3- 2022

V/v “Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN SƠN TRÀ, TP. ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Tô Thị Thy Tuyết**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Văn Đồi**

2. Ông **Nguyễn Kim Thành**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Mỹ Thương** – Thư ký Tòa án của TAND quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

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

Trong ngày 24 tháng 3 năm 2022 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: 12/2021/TLST-KDTM ngày 07 tháng 7 năm 2021 về Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2022/QĐXXST- KDTM ngày 28 tháng 01 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 08/2022/QĐST- HPT ngày 25/02/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH T. Địa chỉ: Lô Z30 đường T, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Cao H, chức vụ: Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Lý H, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số 133 đường N, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng. Theo giấy ủy quyền ngày 15/6/2021. Có mặt.

2. Bị đơn: Công ty TNHH MTV dịch vụ K. Địa chỉ: Lô Z65, 66, 67, 68, 69 đường T, tổ 31, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị M, chức vụ: Giám đốc. Chỗ ở hiện tại: Số 101 đường T, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Văn phòng công chứng P. Địa chỉ: Số 955 đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn K – Trưởng văn phòng. Có đơn xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện, tại bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn **Công ty TNHH T** trình bày:

Ngày 09/8/2016 Công ty TNHH T (Bên A) và Công ty TNHH MTV dịch vụ K (Bên B) ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Theo đó Công ty TNHH T đồng ý cho Công ty TNHH MTV dịch vụ K thuê 05 lô đất tại thửa đất số Z 65, 66, 67, 68, 69, tờ bản đồ số KT01/1, tại Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng. Thời hạn thuê là 10 năm, kể từ ngày hợp đồng này được công chứng. Thời hạn cho Bên B xây dựng kể từ ngày 10/8/2016 đến ngày 10/11/2016. Hợp đồng bắt đầu kể từ ngày 10/11/2016, thời hạn kết thúc hợp đồng ngày 09/11/2025. Giá thuê quyền sử dụng đất là 28.000.000 đồng/1 tháng trong 02 năm đầu tiên, mỗi năm tiền thuê là 336.000.000 đồng, thanh toán vào ngày đầu tiên của kỳ thanh toán. Từ năm thứ 3 trở đi mỗi năm tăng 10% trên tổng số tiền thuê. Cụ thể: Năm thứ 3 tăng 10% với số tiền thuê là: 369.600.000 đồng/1 năm; Năm thứ 4 tăng 10% với số tiền thuê là: 406.560.000 đồng /1 năm; Năm thứ 5 tăng 10% với số tiền thuê là: 447.216.000 đồng /1 năm; Năm thứ 6 tăng 10% với số tiền thuê là: 491.937.600 đồng /1 năm; Năm thứ 7 tăng 10% với số tiền thuê là: 541.130.000 đồng /1 năm; Năm thứ 8, thứ 9, thứ 10 giữ nguyên số tiền thuê là: 541.130.000 đồng /1 năm. Mục đích thuê là để kinh doanh. Đồng thời để hợp thức hóa hợp đồng thuê theo đúng quy định của pháp luật cũng như tạo điều kiện cho Công ty TNHH MTV dịch vụ K xin giấy phép xây dựng và các loại giấy tờ khác phục vụ

cho việc kinh doanh của mình nên cùng ngày 09/8/2016 hai Công ty tiếp tục ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 2829, quyền số B/ TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng P với nội dung Công ty TNHH T đồng ý cho Công ty TNHH MTV dịch vụ K thuê 05 lô đất tại thửa đất số Z 65, 66, 67, 68, 69, tờ bản đồ số KT01/1, tại Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng. Thời hạn thuê là 10 năm, kể từ ngày 08/11/2016. Giá thuê quyền sử dụng đất là 8.000.000 đồng/1 tháng, từ năm thứ 6 đến năm thứ 10 giá thuê sẽ tăng 05% so với kỳ đầu. Phương thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản 05 (Năm) năm/lần. Mục đích thuê quyền sử dụng đất là để xây dựng và kinh doanh. Tuy nhiên dù có Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng nhưng thủ tục xin giấy phép xây dựng vẫn bị vướng mắc nên ngày 21/11/2016 hai bên ký kết phụ lục hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với nội dung Công ty TNHH T ký các hồ sơ liên quan đến việc xin cấp phép xây dựng, hồ sơ này do Công ty TNHH MTV dịch vụ K lập và liên hệ với các cơ quan chức năng để xin cấp phép xây dựng. Công ty TNHH MTV dịch vụ K được phép xây dựng trang trí bên trong, ngoại thất bên ngoài mặt bằng để phù hợp với ngành nghề kinh doanh. Phần xây dựng này là tài sản của Công ty TNHH MTV dịch vụ K hình thành sau khi thuê quyền sử dụng đất, Công ty TNHH MTV dịch vụ K được sử dụng để khấu trừ thuế, tính khấu hao tài sản cố định và các thủ tục liên quan đến thuế. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên thời gian đầu Công ty TNHH MTV dịch vụ K trả tiền thuê mặt bằng đầy đủ, từ tháng 11 năm 2019 đến nay Công ty TNHH MTV dịch vụ K không hoạt động kinh doanh, để hoang mặt bằng làm cho giá trị đất của Công ty TNHH T bị giảm sút. Ngoài ra, Công ty TNHH MTV dịch vụ K đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo hợp đồng giữa hai bên từ tháng 11 năm 2019 đến nay, cụ thể tiền thuê năm thứ 4 từ ngày 10/11/2019 đến 10/11/2020 là 406.560.000 đồng, tiền thuê năm thứ 5 từ ngày 10/11/2020 đến ngày 15/6/2021 tạm tính là 6 tháng 5 ngày với số tiền thuê là 229.811.000 đồng, Tổng cộng số tiền chưa thanh toán là: 406.560.000 đồng + 229.811.000 đồng = 636.379.000 đồng. Mặc dù Công ty TNHH T đã gửi nhiều văn bản đôn đốc Công ty TNHH MTV dịch vụ K không được để hoang mặt bằng và thanh toán tiền thuê

quyền sử dụng đất nhưng bà Lê Thị M – Giám đốc Công ty TNHH MTV dịch vụ K cố tình trốn tránh không giải quyết.

Trên cơ sở đó ngày 15/6/2021 Công ty TNHH T đã có đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Đề nghị Quý Tòa tuyên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 2829, quyển số B/ TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/08/2016 của Văn phòng công chứng P vô hiệu do giả tạo.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 05 lô đất tại thửa đất số Z 65, 66, 67, 68, 69, tờ bản đồ số KT01/1, tại Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng được ký kết giữa Công ty TNHH MTV dịch vụ K và Công ty TNHH T ngày 09/8/2016 không được công chứng chứng thực và Phụ lục hợp đồng ngày 21/11/2016. Trên cơ sở đó chấp nhận yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng này của Công ty TNHH T do Công ty TNHH MTV dịch vụ K không hoạt động kinh doanh, để hoang mặt bằng làm cho giá trị đất của Công ty TNHH T bị giảm sút và vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH T.

- Buộc Công ty TNHH MTV dịch vụ K phải trả tiền thuê đất từ ngày 10/11/2019 đến ngày 10/11/2020 là 406.560.000 đồng, từ ngày 10/11/2020 đến ngày 15/6/2021 là 6 tháng 5 ngày tạm tính là 229.811.000 đồng, tổng cộng số tiền chưa thanh toán tạm tính là 636.371.000 đồng (Sáu trăm ba mươi sáu triệu ba trăm bảy mươi một nghìn đồng).

- Buộc Công ty TNHH MTV dịch vụ K tháo dỡ những công trình, vật kiến trúc trên đất mà Công ty MTV Dịch vụ Kim Mai đã đầu tư, xây dựng để trả lại nguyên trạng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH T. Trường hợp việc tháo dỡ này gây ảnh hưởng đến kinh tế của Công ty TNHH MTV dịch vụ K thì đề nghị Quý Tòa tuyên giao công trình, vật kiến trúc trên đất của Công ty TNHH MTV dịch vụ K cho Công ty TNHH T toàn quyền sở hữu, Công ty TNHH T sẽ bồi trả lại giá trị bằng tiền cho Công ty TNHH MTV dịch vụ K.

Ngày 29/9/2021, Công ty TNHH T có đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện, yêu cầu Toà án giải quyết như sau:

- Đề nghị Quý Tòa tuyên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 05 lô đất tại thửa đất số Z 65, 66, 67, 68, 69, tờ bản đồ số KT01/1, tại Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng được ký kết giữa Công ty TNHH MTV dịch vụ K và Công ty TNHH T ngày 09/8/2016 và Phụ lục hợp đồng ngày 21/11/2016 vô hiệu do không đúng quy định của pháp luật (Không được công chứng chứng cứ thực).

- Đề nghị Quý Tòa tuyên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 2829, quyền số B/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/8/2016 của Văn phòng công chứng P có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên do Công ty TNHH MTV dịch vụ K không hoạt động kinh doanh, để hoang mặt bằng làm cho giá trị đất của Công ty TNHH T bị giảm sút và vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH T nên yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng.

- Đề nghị Quý Tòa buộc Công ty TNHH MTV dịch vụ K phải trả tiền thuê đất từ ngày 10/11/2019 đến ngày 10/09/2021 là $22 \text{ tháng} \times 8.000.000 \text{ đồng/1 tháng} = 176.000.000 \text{ đồng}$. Đồng thời tiếp tục trả tiền thuê đất cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm theo số tiền như hợp đồng đã ký kết.

- Đề nghị Quý Tòa buộc Công ty TNHH MTV dịch vụ K tháo dỡ những công trình, vật kiến trúc trên đất mà Công ty MTV Dịch vụ K đã đầu tư, xây dựng để trả lại nguyên trạng quyền sử dụng đất cho Công ty chúng tôi, Trường hợp việc tháo dỡ này gây ảnh hưởng đến kinh tế của TNHH MTV Dịch vụ K thì đề nghị Quý Tòa tuyên giao công trình, vật kiến trúc trên đất của Công ty TNHH MTV dịch vụ K cho Công ty TNHH T toàn quyền sở hữu, chúng tôi sẽ thôi trả lại giá trị bằng tiền cho Công ty TNHH MTV dịch vụ K.

Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của Công ty TNHH T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo đơn yêu cầu thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện và đề nghị HĐXX buộc Công ty TNHH MTV dịch vụ K trả tiền thuê quyền sử dụng đất tính từ ngày 10/11/2019 đến ngày 24/3/2022 là 28 tháng 14 ngày với số tiền là 227.700.000 đồng.

Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án Công ty TNHH T đã nộp cho Tòa án và có trách nhiệm sao gửi đơn khởi kiện và tài liệu chứng cứ cho bị đơn đầy đủ.

* Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ bị đơn Công ty TNHH MTV dịch vụ K, người đại diện theo pháp luật bà Lê Thị M đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản nhưng bà Lê Thị M không đến Tòa án nên không ghi được lời trình bày.

* Tại văn bản trình bày ý kiến và cung cấp tài liệu liên quan Văn phòng công chứng P trình bày: Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 2829 quyền số B TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/8/2016, Văn phòng công chứng tôi có ý kiến như sau:

Ngày 09/8/2016, Văn phòng công chứng P có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa:

Bên cho thuê là Công ty TNHH T, trụ sở: lô Z30 đường T, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng, do ông Nguyễn Cao H, sinh năm: 1971, CMND số: 201011619 do Công an thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07/09/2006, chức vụ: giám đốc, là người đại diện. Bên thuê là Công ty TNHH MTV dịch vụ K, trụ sở: 101 đường T, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng, do bà Lê Thị M, sinh năm: 1977, Hộ chiếu số: B4504937 do Cục Quản lý Xuất nhập cảnh cấp ngày 20/10/2010, là người đại diện.

1. Về thủ tục gồm có:

- Phiếu yêu cầu công chứng được lập bởi Công ty TNHH T ngày 09/8/2016;
- Chứng minh nhân dân của ông Nguyễn Cao H và bà Lê Thị M;
- Hộ chiếu của bà Lê Thị M;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty TNHH T và Công ty TNHH MTV dịch vụ K;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 346382, sổ vào sổ cấp GCN: 003622 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 18/5/2001 đứng tên Công ty TNHH T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 346383, sổ vào sổ cấp GCN: 003620 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 18/5/2001 đứng tên Công ty TNHH T;
- Biên bản họp Hội đồng thành viên Công ty TNHH T ngày 09/8/2016;

- Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 2829 quyền số B TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng P chứng nhận ngày 09/8/2016

Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên giao kết hợp đồng xuất trình bản chính các giấy tờ như đã nêu trên phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Về tài sản cho thuê:

Tài sản giao dịch tại thời điểm công chứng không bị tranh chấp, không bị kê biên, phong tỏa và được phép giao dịch theo quy định của pháp luật.

3. Về chủ thể:

Tại thời điểm giao kết hợp đồng, người đại diện của hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng được thực hiện trên tinh thần tự nguyện, không bị ai lừa dối, đe dọa hay cưỡng ép.

Từ những căn cứ trên Văn phòng chúng tôi nhận thấy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên được chứng nhận đúng với quy định của pháp luật.

Do điều kiện công việc nên Văn phòng công chứng P gửi ý kiến đề Quý toà xem xét và xin phép được vắng mặt tại các phiên hoà giải, các phiên xét xử trong suốt quá trình giải quyết vụ án. (Hồ sơ công chứng của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên được photo gửi kèm theo văn bản này).

* Tại phiên tòa hôm nay, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà, Tp Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị HĐXX căn cứ Điều 472, 473, 480 và 481 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” của nguyên đơn Công ty TNHH T đối với bị đơn Công ty TNHH MTV dịch vụ K.

- Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 05 lô đất tại thửa đất SỐ Z65, 66, 67, 68, 69, tờ bản đồ số KT01/1, tại Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành

phố Đà Nẵng được ký kết giữa Công ty TNHH MTV dịch vụ K và Công ty TNHH T ngày 09/08/2016 và Phụ lục hợp đồng ngày 21/11/2016 vô hiệu.

- Tuyên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 2829, quyền số B/ TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/08/2016 của Văn phòng công chứng P có hiệu lực pháp luật.

- Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 2829, quyền số B/ TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/08/2016 của Văn phòng công chứng P giữa Công ty TNHH MTV dịch vụ K và Công ty TNHH T đối với 05 lô đất tại thửa đất Số Z65, 66, 67, 68, 69, tờ bản đồ số KT01/1, tại Phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

- Buộc Công ty TNHH MTV dịch vụ K phải trả cho Công ty TNHH T tiền thuê quyền sử dụng đất tính từ ngày 10/11/2019 đến ngày xét xử ngày 24/3/2022 là 28 tháng 14, số tiền là: 227.700.000 đồng.

- Giao toàn bộ các công trình vật kiến trúc có trên 05 lô đất (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2021 của TAND quận Sơn Trà) Công ty TNHH MTV dịch vụ K gồm:

- 01 nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 338,34m²; có kết cấu: trụ bê tông, tường xây gạch, trát vữa sơn vôi, mái lợp tôn, xà gồ sắt có giấy dán cách nhiệt, sê nô, máng xối đúc, nền lát gạch gra-nít, hệ thống cửa đi và cửa sổ bằng sắt + kính (các cửa bên trong không còn) hệ thống trần, la phong đã bị hư hỏng, hệ thống điện đã bị tháo dỡ; hệ thống thiết bị đã bị hư hỏng; hệ thống nhà bếp bị tháo dỡ, hư hỏng; năm xây dựng 2016 -Mái tôn, sân khấu có diện tích xây dựng 18m², có kết cấu: trụ sắt, mái lợp tôn, nền gạch men.

- Sân gạch gồm và xi măng, có diện tích xây dựng 268,66m²; kết cấu: nền lát gạch gồm 40x40 cm và xi măng.

- Hàng rào, cổng ngõ có chiều dài 25m chiều cao 1,4m; có kết cấu: tường phía dưới xây gạch, trên lắp khung sắt. Cổng trụ cổng xây gạch trên lắp khung sắt lợp ngói, cửa cổng rộng 3,95m, cao 2,2m.

Và Công ty TNHH T phải trả cho Công ty TNHH MTV dịch vụ K giá trị Công trình xây dựng trên thửa đất số Lô Z65, 66, 67, 68, 69 đường Trần Hưng

Đạo, số tờ bản đồ KT01/1 tọa lạc tại phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng với số tiền 715.905.653 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Đây là vụ án tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa các tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận. Bị đơn Công ty TNHH MTV dịch vụ K có địa chỉ trụ sở tại Lô Z65, 66, 67, 68, 69 đường T, tổ 31, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà theo khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tòa án nhân dân quận Sơn Trà đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn Công ty TNHH MTV dịch vụ K, Văn phòng công chứng P nhưng tại phiên tòa người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV dịch vụ K vắng mặt lần thứ hai, Văn phòng công chứng P có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 của BLTTDS, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn Công ty TNHH MTV dịch vụ K và Văn phòng công chứng P.

Về nội dung vụ án:

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, HĐXX thấy việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên HĐXX chấp nhận đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 09/8/2016, giữa nguyên đơn và bị đơn có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với nội dung: Nguyên đơn đồng ý cho bị đơn thuê 05 lô đất tại thửa đất số Z 65, 66, 67, 68, 69, tờ bản đồ số KT01/1, tại Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng. Thời hạn thuê là 10 năm, kể từ ngày 08/11/2016. Giá thuê

quyền sử dụng đất là 8.000.000 đồng/1 tháng, từ năm thứ 6 đến năm thứ 10 giá thuê sẽ tăng 05% so với kỳ đầu. Phương thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản 05 (Năm) năm/lần. Việc giao và nhận tiền do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Mục đích thuê quyền sử dụng đất là để xây dựng và kinh doanh. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng P chứng nhận ngày 09/8/2016, số công chứng 2829, quyển số quyền số B/ TP/CC-SCC/HĐGD. Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 10/11/2019 đến nay, bị đơn không hoạt động kinh doanh, để hoang mất bằng làm cho giá trị đất của nguyên đơn bị giảm sút. Mặc dù nguyên đơn đã gửi nhiều văn bản đôn đốc bị đơn không được để hoang mất bằng và thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất nhưng bị đơn cố tình trốn tránh không giải quyết.

[4] Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết: Tuyên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 05 lô đất tại thửa đất số Z 65, 66, 67, 68, 69, tờ bản đồ số KT01/1, tại Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng được ký kết giữa nguyên đơn đơn và bị đơn ngày 09/8/2016 và Phụ lục hợp đồng ngày 21/11/2016 vô hiệu do không đúng quy định của pháp luật (Không được công chứng hoặc chứng thực).

- Tuyên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 05 lô đất tại thửa đất số Z 65, 66, 67, 68, 69, tờ bản đồ số KT01/1, tại Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 09/8/2016, số công chứng 2829, quyển số B/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/8/2016 của Văn phòng công chứng P có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên do bị đơn không hoạt động kinh doanh, để hoang mất bằng làm cho giá trị đất của nguyên đơn bị giảm sút và vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn nên yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng.

- Buộc bị đơn phải trả tiền thuê đất từ ngày 10/11/2019 đến ngày 24/3/2022 là ngày xét xử sơ thẩm là 28 tháng 14 ngày với số tiền là 227.700.000đồng.

- Do việc tháo dỡ những công trình, vật kiến trúc trên đất mà bị đơn đã đầu tư, xây dựng trên đất của nguyên đơn gây ảnh hưởng đến kinh tế của bị đơn thì đề nghị Tòa án tuyên giao công trình, vật kiến trúc trên đất của bị đơn cho nguyên đơn toàn quyền sở hữu, nguyên đơn sẽ bồi trả lại giá trị bằng tiền cho bị đơn theo giá mà hội đồng định giá đã định.

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và Tòa án đã ra thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng để bị đơn biết có mặt tại Tòa án giải quyết vụ án nhưng bị đơn vẫn vắng mặt.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn thì thấy: Trong quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn hiện tồn tại 02 hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, trong đó hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng chứng nhận thể hiện số tiền thuê là 8.000.000đồng/tháng thấp hơn hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không được công chứng hoặc chứng thực có số tiền thuê là 28.000.000đồng/tháng, nguyên đơn cũng thừa nhận trong quá trình trả tiền thuê nhà bị đơn cũng thực hiện theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng chứng nhận và bị đơn sử dụng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng chứng nhận để xin giấy phép xây dựng và các loại giấy tờ khác phục vụ cho việc kinh doanh. Như vậy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn vào ngày 09/8/2016 và Phụ lục hợp đồng ngày 21/11/2016 bị vô hiệu do các bên không thực hiện như đã cam kết và hợp đồng đã vi phạm về mặt hình thức là không được công chứng hoặc chứng thực. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn vào ngày 09/8/2016 được Văn phòng công chứng P chứng nhận ngày 09/8/2016, số công chứng 2829, quyền số quyền số B/ TP/CC-SCC/HĐGD phù hợp với quy định pháp luật cả về hình thức và nội dung (được công chứng chứng nhận, các bên tham gia trong Hợp đồng trên nguyên tắc tự nguyện, không vi phạm điều cấm) nên có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm ký kết hợp đồng.

Tuy nhiên bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 10/11/2019 đến nay, bị đơn không hoạt động kinh doanh, để hoang mất

bằng làm cho giá trị đất của nguyên đơn bị giảm sút. Mặc dù nguyên đơn đã gửi nhiều văn bản đôn đốc bị đơn không được để hoang mặt bằng và thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không thực hiện. Do vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 10/11/2019 đến ngày 24/3/2022 là ngày xét xử sơ thẩm là 28 tháng 14 ngày với số tiền là 227.700.000đồng.

[6] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện trên 05 lô đất tại thửa đất số Z 65, 66, 67, 68, 69, tờ bản đồ số KT01/1, tại Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng có tồn tại các công trình, vật kiến trúc gồm: 01 ngôi nhà cấp bốn, có diện tích xây dựng 338,34 m², có kết cấu trụ bê tông, tường xây gạch, trát vữa sơn vôi, mái lợp tôn, xà gỗ sắt có dán giấy cách nhiệt, sê nô, máng xối đúc, nền lát gạch granit; hệ thống cửa đi và cửa sổ bằng sắt + kính (cửa sổ bên trong không còn) hệ thống trần, la phong đã bị hư hỏng, hệ thống điện đã bị tháo dỡ, hệ thống thiết bị đã bị hư hỏng, hệ thống nhà bếp bị tháo dỡ, hư hỏng.

- Mái tôn, sân khấu có diện tích xây dựng 18m², có kết cấu trụ sắt, mái lợp tôn, nền gạch men.

- Sân gạch gốm và xi măng có diện tích xây dựng 268,66m², kết cấu nền lát gạch gốm 40 x 40 cm và xi măng.

- Hàng rào, cổng ngõ có chiều dài 25m, chiều cao 1,4m, có kết cấu tường phía dưới xây gạch, trên lắp khung sắt. Trụ cổng xây gạch trên lắp khung sắt lợp ngói, cửa cổng rộng 3,95m cao 2,2m. Nguyên đơn cho rằng các công trình và vật kiến trúc trên đất là do bị đơn xây dựng nên. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng việc tháo dỡ những công trình, vật kiến trúc trên đất mà bị đơn đã đầu tư, xây dựng trên đất của nguyên đơn sẽ gây ảnh hưởng đến kinh tế của bị đơn nên đề nghị Tòa án tuyên giao công trình, vật kiến trúc trên đất của bị đơn cho nguyên đơn toàn quyền sở hữu sử dụng, nguyên đơn sẽ thối trả lại giá trị bằng tiền cho bị đơn theo giá mà hội đồng định giá đã định. Do chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nên HĐXX thấy cần phải giao các công trình, vật kiến trúc

trên đất mà bị đơn đã xây dựng cho nguyên đơn sở hữu và sử dụng, buộc nguyên đơn phải có trách nhiệm bồi trả lại giá trị bằng tiền cho bị đơn theo giá mà hội đồng định giá đã định.

[7] Đối với ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà, Tp Đà Nẵng thấy phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

[8] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 11.385.000đồng bị đơn Công ty TNHH MTV dịch vụ K phải chịu theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn Công ty TNHH T không phải chịu án phí KDTM sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty TNHH T 14.727.580đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 006822 ngày 05 tháng 7 năm 2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ thẩm Công ty TNHH T tự nguyên chịu (Đã nộp).

Chi phí thẩm định giá tài sản 8.000.000đồng bị đơn Công ty TNHH MTV dịch vụ K phải chịu. Buộc bị đơn phải hoàn trả cho Công ty TNHH T chi phí thẩm định giá tài sản 8.000.000đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 472, 473, 480, 481 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 167 của Luật Đất đai;

- Căn cứ 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.

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” giữa nguyên đơn Công ty TNHH T đối với bị đơn Công ty TNHH MTV dịch vụ K.

Tuyên xử:

1. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 05 lô đất tại thửa đất số Z 65, 66, 67, 68, 69, tờ bản đồ số KT01/1, tại Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng được ký kết giữa Công ty TNHH MTV dịch vụ K và Công ty TNHH T ngày 09/8/2016 và Phụ lục hợp đồng ngày 21/11/2016 vô hiệu.

2. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 05 lô đất tại thửa đất số Z 65, 66, 67, 68, 69, tờ bản đồ số KT01/1, tại Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng được ký kết giữa Công ty TNHH MTV dịch vụ K và Công ty TNHH T ngày 09/8/2016, số công chứng 2829, quyền số B/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/8/2016 của Văn phòng công chứng P có hiệu lực pháp luật.

2.1. Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 09/8/2016 được ký kết giữa Công ty TNHH MTV dịch vụ K và Công ty TNHH T, số công chứng 2829, quyền số B/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/8/2016 của Văn phòng công chứng P.

2.2. Buộc Công ty TNHH MTV dịch vụ K phải thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 10/11/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 24/3/2022 với số tiền 227.700.000đồng (Hai trăm hai mươi bảy triệu bảy trăm nghìn đồng).

2.3. Giao cho Công ty TNHH T sở hữu và sử dụng:

- 01 ngôi nhà cấp bốn, có diện tích xây dựng 338,34 m², có kết cấu: trụ bê tông, tường xây gạch, trát vữa sơn vôi, mái lợp tôn, xà gồ sắt có dán giấy cách nhiệt, sê nô, máng xối đúc, nền lát gạch granit, hệ thống cửa đi và cửa sổ bằng sắt + kính (cửa sổ bên trong không còn), hệ thống trần, la phong đã bị hư hỏng, hệ thống điện đã bị tháo dỡ, hệ thống thiết bị đã bị hư hỏng, hệ thống nhà bếp bị tháo dỡ, hư hỏng.

- Mái tôn sân khấu có diện tích xây dựng 18m², có kết cấu trụ sắt, mái lợp tôn, nền gạch men.

- Sân gạch gốm và xi măng có diện tích xây dựng 268,66m², kết cấu nền lát gạch gốm 40 x 40 cm và xi măng.

- Hàng rào, cổng ngõ có chiều dài 25m, chiều cao 1,4m, có kết cấu tường phía dưới xây gạch, trên lắp khung sắt. Trụ cổng xây gạch trên lắp khung sắt lợp ngói,

cửa cổng rộng 3,95m, cao 2,2m (Được thể hiện theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2021).

2.4. Buộc Công ty TNHH T có trách nhiệm bồi trả giá trị công trình và vật kiến trúc trên đất cho Công ty TNHH MTV dịch vụ K với số tiền là 715.905.653đồng (Bảy trăm mười lăm triệu chín trăm lẻ năm nghìn sáu trăm năm mươi ba đồng). Trong đó: giá trị nhà ở cấp 4 là 648.258.763đồng, giá trị mái tôn, sân khấu là 6.624.000đồng, giá trị sân gạch gốm và xi măng là 45.030.265đồng, giá trị hàng rào, cổng ngõ là 15.992.625đồng.

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 của Bộ luật dân sự.

4. Về án phí: Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 11.385.000đồng đồng bị đơn Công ty TNHH MTV dịch vụ K phải chịu theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn Công ty TNHH T không phải chịu án phí KDTM sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty TNHH T 14.727.580đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 006822 ngày 05 tháng 7 năm 2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ thẩm Công ty TNHH T tự nguyên chịu (Đã nộp).

Chi phí thẩm định giá tài sản 8.000.000đồng bị đơn Công ty TNHH MTV dịch vụ K phải chịu. Buộc Công ty TNHH MTV dịch vụ K phải hoàn trả Công ty TNHH T chi phí thẩm định giá tài sản 8.000.000đồng.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết tại nơi thường trú.

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

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.

Nơi nhận :

- VKSND quận Sơn Trà;
- Chi cục THADS quận Sơn Trà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Tô Thị Thy Tuyết