

TÒA ÁN NHÂN DÂN Q.HẢI CHÂU CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
Bản án số **17/2017/KDTM-ST**

Độc Lập - Tự Do – Hạnh Phúc

Ngày **04/8/2017**
V/v "*Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ
trả tiền trả tiền thuê mặt bằng*"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI CHÂU, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Hồng Hải.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Huỳnh Tiến
Ông Phạm Xoa.
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Anh Đào - Cán bộ Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận hải Châu tham gia phiên tòa:*
Bà Nguyễn Thị Ly Na – Kiểm sát viên.

Ngày **04/8/2017**, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2017/TLST-KDTM ngày 27 tháng 4 năm 2017 về việc "*Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền trả tiền thuê mặt bằng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2017/QĐST-KDTM ngày 27/6/2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2017/QĐST-KDTM ngày 12/7/2017, giữa:

*** Nguyên đơn: Công ty Cổ phần xây dựng Công trình H.**

Trụ sở: 475 - NTT, quận TK, Tp.ĐN. Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Thanh H., sinh năm 1970. Chức vụ: Giám đốc.

Người được ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn Đ., sinh năm 1972. Chức vụ: Kế toán trưởng. Có mặt

*** Bị đơn:** Ông Hoàng Đình D., sinh năm 1969 – Chủ doanh nghiệp tư nhân Hoàng Đình D.. HKTT: 137/5 – Hải P., Tp.ĐN. Chỗ ở hiện nay: 309 - NTT, quận HC, Tp.Đ. Vắng mặt.

NHẬN THẤY:

*** Trong đơn khởi kiện bản tự khai và tại phiên tòa - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ông Hoàng Đình D – Chủ DNTN Hoàng Đình D có ký với Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình H (sau đây gọi tắt là Công ty H) Hợp đồng kinh tế số 9801TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2013 thuê quyền sử dụng đất thửa đất số 10 + 11 + 12 + 13 – A6.4 và Hợp đồng số 17 ngày 01/7/2016 thuê ½ thửa đất số 09 – A6.4 đường NTT, phường TB, quận HC, Tp. ĐN. Trong thời gian thực hiện hợp đồng ông Hoàng Đình D – Chủ DNTN Hoàng Đình D đã nhiều lần vi phạm thanh toán không đúng hạn tại khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng (điều khoản thanh toán tiền thuê đất). Công ty CPXDCT 512 đã gửi nhiều công văn nhắc nhở và yêu cầu thực hiện nghiêm

tức các điều khoản thanh toán toán trước theo như hợp đồng đã ký kết. Tuy nhiên ông Hoàng Đình D. – Chủ DNTN Hoàng Đình D. đã không thể khắc phục được do mất khả năng thanh toán, cụ thể: ngày 10/02/2017 Công ty gửi thông báo số 17/TCKT số liệu như sau:

1. *Kỳ thuê thứ 7:* Hợp đồng số 9801TPCC-SCC/HĐGD kỳ thuê từ ngày 12/11/2016 đến 11/11/2017.

Số tiền phải nộp : 216.000.000đ

Số tiền đã nộp trong kỳ thuê đến 11/02/2017: 54.000.000đ

Còn phải nộp: : 162.000.000đ

2. *Kỳ thuê thứ 2:* Hợp đồng số 17/HĐTĐ từ ngày 01/7/2016 đến 01/7/2017.

Số tiền phải nộp : 36.000.000đ

Số tiền đã nộp trong kỳ thuê đến 30/11/2016: 15.000.000đ

Còn phải nộp: :21.000.000đ

Tổng cộng: 183.000.000đ.

Công ty 512 đã có nhiều buổi tiếp xúc làm việc với ông Hoàng Đình D. – Chủ DNTN Hoàng Đình D. về việc vi phạm điều khoản thanh toán. Căn cứ Điều 6 của Hợp đồng thì Công ty 512 có Thông báo số 22/TCHC ngày 27/02/2017 gửi đến ông Hoàng Đình D. – Chủ DNTN Hoàng Đình D. đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 9801TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2013 và hợp đồng số 17/HĐTĐ ngày 01/7/2016 yêu cầu bàn giao lại khu đất cho công ty thực hiện kinh doanh. Tuy nhiên không nhận được sự hợp tác của ông Hoàng Đình D. vẫn tiếp tục kinh doanh trên đất thuê khi chưa có sự thống nhất của Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 512. Việc ông Hoàng Đình D. – Chủ DNTN Hoàng Đình D. không trả tiền thuê đất đúng hạn, không chịu bàn giao lại đất đã thuê gây cho Công ty 512 nhiều khó khăn, thiệt hại trong sản xuất kinh doanh.

Với những lý do trên, Công ty cổ phần Xây dựng công trình 512 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Hoàng Đình D. – Chủ DNTN Hoàng Đình D. trả cho Công ty cổ phần Xây dựng công trình 512 khoản nợ theo hợp đồng kinh tế số 9801 ngày 10/10/2013 và số 17/HĐTĐ ngày 01/7/2016 là 128.100.000đ (*tạm tính đến ngày 04/8/2017*) và yêu cầu phải trả tiền thuê tiếp đến ngày bàn giao mặt bằng chính thức thực tế. Đồng thời, Công ty CP xây dựng công trình 512 yêu cầu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, buộc ông Hoàng Đình D. – Chủ DNTN Hoàng Đình D. phải trả mặt bằng lại cho công ty. Ngoài ra Công ty CP xây dựng công trình 512 không yêu cầu tính lãi.

*** *Tại bản tự khai ông Hoàng Đình D. – Chủ DNTN Hoàng Đình D. trình bày:***

DNTN Hoàng Đình D. đã nhận thông báo thụ lý vụ án số 31 ngày 27 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận HC. về việc Công ty Cổ phần xây dựng Công trình 512 khởi kiện. DNTN Hoàng Đình D. ý kiến như sau: Tính đến ngày 11/4/2017 còn nợ Công ty Cổ phần xây dựng Công trình 512 số tiền 50.000.000đ (*năm mươi triệu đồng*), DNTN Hoàng Đình D. đồng ý trả nợ nhưng hiện tại không đủ khả năng đáp ứng yêu cầu mà Công ty Cổ phần xây dựng công trình 512 đưa ra, sẽ thu xếp sớm trả lại tiền và mặt bằng cho Công ty CP xây dựng công trình 512 trong thời gian sớm nhất.

XÉT THẤY

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nghe đương sự trình bày ý kiến, tranh luận tại phiên toà. Sau khi nghị án thảo luận, Hội đồng xét xử nhận định:

Toà án nhân dân quận Hải Châu đã triệu tập họp lệ lần thứ hai bị đơn Ông Hoàng Đình D. – Chủ DNTN Hoàng Đình D. đến tham gia tố tụng tại phiên toà. Tuy nhiên, bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do nên HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 512 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Hoàng Đình D. – Chủ DNTN Hoàng Đình D. phải trả số tiền thuê quyền sử dụng đất tính đến ngày 04/8/2017 là 128.100.000 đồng và yêu cầu phải trả tiếp tiền thuê đến ngày bàn giao mặt bằng chính thức thực tế. Yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt đối với Hợp đồng kinh tế số 9801TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2013 và Hợp đồng số 17/HĐTĐ ngày 01/7/2016.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX xét thấy:

Giữa ông Hoàng Đình D. – Chủ DNTN Hoàng Đình D. có ký với Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 512 Hợp đồng kinh tế số 9801TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2013 thuê quyền sử dụng đất thửa đất số 10 + 11 + 12 + 13 – A6.4 và Hợp đồng số 17/HĐTĐ ngày 01/7/2016 thuê ½ thửa đất số 09 – A6.4 đường Nguyễn Tất T., phường Thanh B., quận HC., Tp ĐN. Trong thời gian thực hiện hợp đồng ông Hoàng Đình D. – Chủ DNTN Hoàng Đình D. đã nhiều lần vi phạm thanh toán không đúng hạn cho Công ty Cổ phần xây dựng Công trình 512, tính đến ngày 04/8/2017 ông Hoàng Đình D. – Chủ DNTN Hoàng Đình D. còn nợ Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 512 số tiền 128.100.000đ và phải trả tiếp tiền thuê đến ngày bàn giao mặt bằng chính thức thực tế. Đối với yêu cầu của Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 512 đề nghị chấm dứt Hợp đồng thuê đối với ông Hoàng Đình D. – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Đình D. HĐXX thấy rằng, tại Điều 6 của Hợp đồng kinh tế số 9801TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2013 và Hợp đồng số 17/HĐTĐ ngày 01/7/2016 mà hai bên đã ký kết và thỏa thuận có ghi rõ nội dung: “*Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu bên B không trả tiền thuê mặt bằng đúng hạn.*” Theo hợp đồng thì ông Hoàng Đình D. – Chủ DNTN Hoàng Đình D. đã vi phạm về thời hạn thanh toán tiền thuê mặt bằng nên HĐXX thấy cần tuyên bố chấm dứt đối với 02 Hợp đồng trên và yêu cầu phải trả lại mặt bằng cho Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 512.

Đối với ông Hoàng Đình D. – Chủ DNTN Hoàng Đình D. thừa nhận có ký với Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 512 Hợp đồng kinh tế số 9801TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2013 thuê quyền sử dụng đất thửa đất số 10 + 11 + 12 + 13 – A6.4 và Hợp đồng số 17/HĐTĐ ngày 01/7/2016 thuê ½ thửa đất số 09 – A6.4 đường Nguyễn Tất T., phường Thanh B., quận HC., Tp ĐN., trong quá trình thực hiện Hợp đồng xác định còn nợ Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 512 số tiền 50.000.000đ tạm tính đến ngày 11/4/2017 đề nghị xin được trả dần vì hiện tại không đủ khả năng để trả cho Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 512 đã không được nguyên đơn đồng ý, mặt khác ông Hoàng Đình D. – Chủ DNTN Hoàng Đình D. không có thiện chí trả nợ cũng như không chịu bàn giao mặt bằng cho Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 512 nên không HĐXX thấy không có cơ sở để xem xét.

Theo biên bản xác minh ngày 27/6/2017 thì DNTN Hoàng Đình D. được Phòng đăng ký kinh doanh – Sở kế hoạch đầu tư thành phố ĐN. cấp Giấy chứng nhận doanh nghiệp số 0401355754, thay đổi lần 1 ngày 17/10/2013, có địa chỉ trụ sở chính tại: Lô 10, 11 – Nguyễn Tất T., quận HC. Ngày 26/4/2016 Phòng đăng ký kinh doanh đã thông báo về việc vi phạm của doanh nghiệp thuộc trường hợp thu hồi giấy chứng nhận doanh nghiệp. Tuy nhiên, HĐXX thấy cần buộc ông Hoàng Đình D. – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Đình D. phải thanh toán toàn bộ số tiền 128.100.000 đồng theo 02 Hợp đồng thỏa thuận đã ký thuê mặt bằng số 9801TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2013 và Hợp đồng số 17/HĐTĐ ngày 01/7/2016 với số tiền là 128.100.000 đồng tạm tính đến ngày 04/8/2017 là có cơ sở.

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm ông Hoàng Đình D. – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Đình D. phải chịu theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 512 số tiền đã nộp tạm ứng án phí.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu phát biểu việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành của những người tham gia tố tụng đúng theo quy định của pháp luật, về nội dung của vụ án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn cho nguyên đơn số tiền 128.100.000 đồng và tuyên bố chấm dứt đối với 02 Hợp đồng thuê mặt bằng của bị đơn

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Các Điều 481, Điều 357 Bộ luật dân sự; Các Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê mặt bằng*” của Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 512 đối với ông Hoàng Đình D. – Chủ DNTN Hoàng Đình D..

Xử: 1. Buộc ông Hoàng Đình D. – Chủ DNTN Hoàng Đình D. phải trả cho Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 512 số tiền tính đến ngày 04/8/2017 là 128.100.000 đồng và tiếp tục trả tiền thuê quyền sử dụng đất theo Hợp đồng kinh tế số 9801TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2013 thuê quyền sử dụng đất thửa đất số 10 + 11 + 12 + 13 – A6.4 và Hợp đồng số 17 ngày 01/7/2016 thuê ½ thửa đất số 09 – A6.4 đường Nguyễn Tất T., phường Thanh B., quận HC., Tp ĐN. cho đến khi bàn giao mặt bằng thực tế cho Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 512.

2. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng kinh tế số Hợp đồng kinh tế số 9801TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2013 thuê quyền sử dụng đất thửa đất số 10 + 11 + 12 + 13 – A6.4 và Hợp đồng số 17 ngày 01/7/2016, buộc ông Hoàng Đình D. – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Đình D. phải giao trả mặt bằng cho Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 512.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu mà người phải thi hành án không thi hành, thì hàng tháng phải chịu tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Án phí KDTMSDT 6.405.000 đồng ông Hoàng Đình D. – Chủ DNTN Hoàng Đình D. phải chịu. Hoàn trả lại Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 512 số tiền

tạm ứng án phí 1.500.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận HC., thành phố ĐN. tại biên lai thu số 009307 ngày 27/4/2017 .

Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

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 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:

- VKSND q. Hải Châu;
- Đường sự (theo địa chỉ);
- Chi cục THADS q. Hải Châu;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Vũ Hồng Hải

