

Bản án số: **197/2018/DS-ST**

Ngày: 10-12-2018

*V/v tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất và vay tài sản*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lại Huỳnh Tú.

Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Nguyên.

2. Bà Nguyễn Thị Thúy Oanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Bà Phan Mỹ Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 12 năm 2018 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 454/2018/TLST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 502/2018/QĐXXST-DS ngày 01/11/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 384/2018/QĐST-DS ngày 20/11/2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

1.1. Ông Nguyễn Hữu V, sinh năm: 1971. (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

1.2. Bà Lâm Huệ L, sinh năm: 1971. (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Cùng địa chỉ: phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn thương mại may mặc xuất nhập khẩu H

Địa chỉ: đường T, xã C, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Hoàng N, sinh năm: 1982 – Giám đốc.

Địa chỉ: khu phố 2, phường E, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 06/8/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/8/2018, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án; nguyên đơn ông Nguyễn Hữu V, bà Lâm Huệ L trình bày:

Ngày 12/4/2017, vợ chồng ông bà có cho Công ty TNHH Thương mại may mặc xuất nhập khẩu H (gọi tắt là Công ty H) thuê đất và nhà xưởng để hoạt động kinh doanh sản xuất may mặc tại địa chỉ đường T, xã C, huyện D, TP. Hồ Chí Minh. Do tại thời điểm cho thuê, nhà xưởng xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng và chưa thể hoàn công phần tài sản gắn liền với đất nên các bên thống nhất chỉ ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (gồm các thửa đất số 303, 304, 311 tờ bản đồ số 71 (BĐĐC) và thửa đất số 502, 539, 540, 551 tờ bản đồ số 06 xã C, huyện D, TP. Hồ Chí Minh) theo hợp

đồng số 010430 được Văn phòng công chứng Tân Phú chứng nhận ngày 12/4/2017.

Theo nội dung hợp đồng, thì giá thuê hàng tháng là 150.000.000 đồng, thời hạn thuê là 15 tháng kể từ ngày 12/4/2017 và Công ty H có trách nhiệm đặt cọc cho ông bà số tiền đặt cọc là 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Thực hiện hợp đồng, công ty H chỉ đặt cọc cho ông bà số tiền 300.000.000 đồng và chỉ trả tiền thuê đến tháng 04/2018 thì ngưng không thanh toán nữa.

Do tin tưởng công ty H là công ty lớn có nhiều công nhân và máy móc nên vào ngày 24/11/2017, ông bà có ký hợp đồng vay tiền với công ty H tại Văn phòng công chứng Tân Phú để cho công ty H vay số tiền 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng), lãi suất do 02 bên tự thỏa thuận, thời hạn vay là 06 tháng, mục đích vay là để công ty H mở rộng việc kinh doanh.

Tuy nhiên, Công ty H chỉ thanh toán tiền thuê và tiền lãi đến tháng 04/2018 thì ngưng và vì tin tưởng công việc kinh doanh của công ty nên khi công ty vi phạm nghĩa vụ thanh toán ông bà vẫn chưa tiến hành thanh lý hợp đồng thuê đất và yêu cầu trả tiền vay.

Đến ngày 26/7/2018, khi ông bà đến xưởng cho thuê thì mới biết mọi hoạt động kinh doanh của công ty H đều bị ngưng trệ và toàn bộ công nhân biểu tình đòi thanh toán tiền lương.

Nay phía Công ty H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ông bà yêu cầu:

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 010430 do Văn phòng công chứng Tân Phú chứng nhận ngày 12/4/2017.

Công ty H phải thanh toán cho ông bà tiền thuê đất 03 tháng còn lại của hợp đồng là 450.000.000 đồng và tiền nợ vay là 3.500.000.000 đồng, tổng cộng là 3.950.000.000 đồng theo phương thức trả 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông V, bà L có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Bị đơn Công ty H vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của Công ty H.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án 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 Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 463, Điều 466, Điều 481 Bộ luật dân sự 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 010430 do Văn phòng công chứng Tân Phú chứng nhận ngày 12/4/2017 và buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền thuê là 450.000.000 đồng và nợ vay là 3.500.000.000 đồng theo phương thức trả 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật; Về án phí: Công ty H chịu án phí theo quy định pháp luật.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[2] Ông Nguyễn Hữu V, bà Lâm Huệ L khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản với Công ty H. Đây là tranh chấp về hợp đồng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3] Đối tượng tranh chấp là bất động sản tại địa bàn huyện D và bị đơn có trụ sở tại huyện D nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[4] Về việc xét xử vắng mặt:

[5] Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[6] Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai giấy triệu tập và các văn bản tố tụng triệu tập Công ty H đến Tòa án để trình bày ý kiến, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng công ty H vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[7] Về các yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[8] Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tổng đạt, niêm yết công khai các văn bản tố tụng (thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa) và giấy triệu tập đương sự hợp lệ tại địa chỉ của Công ty H, tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã C, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và tại trụ sở Tòa án theo quy định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[9] Tòa án triệu tập công ty H đến Tòa án để ghi nhận ý kiến, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản giữa ông V, bà L với công ty H nhưng công ty H không đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án. Vì vậy, công ty H đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình và phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định: “Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”. Do đó; Hội đồng xét xử lấy yêu cầu khởi kiện, lời trình bày và các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp làm chứng cứ giải quyết vụ án.

[10] Xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu V, bà Lâm Huệ L với công ty TNHH thương mại may mặc xuất nhập khẩu H do Văn phòng Công chứng Tân Phú chứng nhận số 010430, quyền số 05TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2017, nội dung các bên thỏa thuận cho thuê toàn bộ các quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 303, 304, 311 tờ bản đồ số 71 (BĐĐC) và thửa đất số 502, 539, 540, 551 tờ bản đồ số 06 xã C, huyện D, TP. Hồ Chí Minh, giá thuê là 150.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 15 tháng kể từ ngày 12/4/2017. Thực hiện hợp đồng, phía Công ty H đã đặt cọc 300.000.000 đồng và thanh toán cho ông V, bà L tiền thuê đất đến tháng 4 năm 2018. Tuy nhiên, đến nay phía công ty H vẫn chưa thanh toán cho ông V, bà L số tiền thuê đất còn lại. Như vậy, công ty H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng.

[11] Tại điểm b khoản 1 Điều 423 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng”.

[12] Tại Điều 481 Bộ luật dân sự 2015 quy định:

“1. Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận về thời hạn trả tiền thuê thì thời hạn trả tiền thuê được xác định theo tập quán nơi trả tiền; nếu không thể xác định được thời hạn theo tập quán thì bên thuê phải trả tiền khi trả lại tài sản thuê.

2. Trường hợp các bên thỏa thuận việc trả tiền thuê theo kỳ hạn thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, nếu bên thuê không trả tiền trong ba kỳ liên tiếp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”

[13] Tại khoản 2 Điều 2 của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất quy định: “...Nếu bên B (tức bên thuê đất) tự ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc...” và tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng quy định: “Bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không phải bồi thường nếu bên thuê không thanh toán tiền thuê đúng theo thời gian quy định nêu trong hợp đồng”.

[14] Như vậy, hợp đồng không tiếp tục thực hiện được hoàn toàn do lỗi của Công ty H. Do đó; công ty H phải mất số tiền đặt cọc và ông V, bà L có quyền hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu công ty H thanh toán tiền thuê đất còn lại của 03 tháng 5, 6, 7 năm 2018 theo hợp đồng là 450.000.000 đồng.

[15] Xét hợp đồng vay tiền giữa ông Nguyễn Hữu V, bà Lâm Huệ L với công ty TNHH thương mại may mặc xuất nhập khẩu H do Văn phòng Công chứng Tân Phú chứng nhận số 033629, quyền số 16TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2017; nội dung hợp đồng thể hiện ông V, bà L cho công ty H vay số tiền 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng), lãi suất do 02 bên tự thỏa thuận, thời hạn vay là 06 tháng. Thực hiện hợp đồng, công ty H chỉ thanh toán cho ông V, bà L tiền lãi suất đến tháng 4 năm 2018 và đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và lãi suất theo thỏa thuận.

[16] Tuy nhiên; ông V, bà L chỉ yêu cầu công ty H trả lại khoản nợ gốc là 3.500.000.000 đồng và không yêu cầu trả lãi đến thời điểm xét xử. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ xem xét khoản nợ gốc.

[17] Tại Điều 463 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “Hợp đồng vay tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho vay giao tài sản cho bên vay; khi đến hạn trả, bên vay phải hoàn trả cho bên cho vay tài sản cùng loại theo đúng số lượng, chất lượng và chỉ phải trả lãi nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”.

[18] Tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn; nếu tài sản là vật thì phải trả vật cùng loại đúng số lượng, chất lượng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

[19] Xem xét nội dung hợp đồng và đối chiếu với quy định của pháp luật nêu trên thì phía công ty H có trách nhiệm trả cho ông V, bà L số tiền nợ vay là 3.500.000.000 đồng.

[20] Từ những lý lẽ đã viện dẫn; Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 010430 do Văn phòng công chứng Tân Phú chứng nhận ngày 12/4/2017 và buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền thuê đất là 450.000.000 đồng và nợ vay là 3.500.000.000 đồng theo phương thức trả 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

[21] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[22] Công ty H chịu 111.000.000 đồng (một trăm mười một triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[23] Hoàn lại cho ông Nguyễn Hữu V, bà Lâm Huệ L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005672 ngày 06 tháng 8 năm 2018 và 51.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005813 ngày 24 tháng 8 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều Điều 425, Điều 463, Điều 466, Điều 481 Bộ luật dân sự 2015, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy 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;

Tuyên xử:

1.1. Hủy bỏ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu V, bà Lâm Huệ L với công ty TNHH thương mại may mặc xuất nhập khẩu H do Văn phòng Công chứng Tân Phú chứng nhận số 010430, quyền số 05TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2017.

1.2. Công ty TNHH thương mại may mặc xuất nhập khẩu H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Hữu V, bà Lâm Huệ L số tiền thuê đất là 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng) theo phương thức trả 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Công ty TNHH thương mại may mặc xuất nhập khẩu H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Hữu V, bà Lâm Huệ L số tiền 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng) theo hợp đồng vay tiền do Văn phòng Công chứng Tân Phú chứng nhận số 033629, quyền số 16TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2017, phương thức trả 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

1.4. Các đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông V, bà L có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền; hàng tháng Công ty TNHH thương mại may mặc xuất nhập khẩu H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế 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.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH thương mại may mặc xuất nhập khẩu H chịu 111.000.000 đồng (một trăm mười một triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Hữu V, bà Lâm Huệ L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005672 ngày 06 tháng 8 năm 2018 và 51.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005813 ngày 24 tháng 8 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM
- VKSND H.BC;
- THA H.BC;
- Lưu VP, hồ sơ.

LẠI HUỲNH TÚ