

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THUẬN AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 135/2024/DS-ST
Ngày: 27-9-2024
V/v tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nhâm

Các hội thẩm nhân dân:

- Bà Trần Ngọc Phương
- Bà Lê Yến Loan

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Giang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thanh Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 52/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 131/2024/QĐST-DS ngày 16 tháng 9 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 83a/2024/QĐST – DS ngày 20 tháng 9 năm 2024 giữa:

- Nguyên đơn: Bà HTH, sinh năm 1976 và ông NHA, sinh năm 1980; thường trú: 2/21 khu phố BP, phường BC, thành phố TA, tỉnh BD, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH sản xuất thương mại thực phẩm Ngân Long; trụ sở: Số 2, đường số 2, khu dân cư Kim Sơn – Tân Phong, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông TVN – Giám đốc, vắng mặt.

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

+ Văn phòng công chứng An Tín (nay là Văn phòng công chứng Từ Minh Tuấn); Địa chỉ: 396A Nguyễn Trãi, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Công ty SXTM thực phẩm quốc tế Long Ký; trụ sở: Số 36 đường Nội Khu Hưng Gia 1, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc Thúc – Tổng giám đốc, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 17/01/2024, lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông NHA và bà HTH trình bày: Ngày 24/4/2020 tại Văn phòng công chứng An Tín ông, bà và Công ty TNHH sản xuất thương mại thực phẩm Ngân Long (sau đây gọi tắt là Công ty Ngân Long) có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với thửa 405, tờ bản đồ số 91 diện tích 1.277.9m² với giá tiền 45.000.000 đồng/tháng. Quá trình thuê công ty không trả tiền thuê đúng hạn nên ông, bà có khởi kiện ra toà án buộc trả tiền thuê còn nợ từ 11/2021 đến tháng 10/2022 là 490.000.000 đồng, công ty mới thanh toán được 150.000.000 đồng, còn 300.000.000 đồng thì chưa thanh toán, ông, bà cũng đã làm đơn gửi đơn tại cơ quan thi hành án để yêu cầu thi hành.

Sau khi có quyết định của toà thì ông, bà vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên từ tháng 11/2022 đến nay công ty vẫn không thanh toán tiền thuê đất cho ông, bà.

Căn cứ khoản 1 Điều 6 hợp đồng cho thuê đất thì Công ty TNHH sản xuất thương mại thực phẩm Ngân Long đã vi phạm thời hạn trả tiền. Ông, bà cũng đã làm thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê cho Công ty TNHH sản xuất thương mại thực phẩm Ngân Long. Nay ông, bà yêu cầu toà án giải quyết:

+ Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Hà Thuý Hồng, ông Nguyễn Hoàng Ân với Công ty TNHH sản xuất thương mại thực phẩm Ngân Long tại Văn phòng công chứng An Tín theo số công chứng 2756, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Buộc Công ty TNHH sản xuất thương mại thực phẩm Ngân Long phải di dời các tài sản là máy móc, vật dụng để trả lại mặt bằng nhà xưởng cho ông, bà.

+ Đối với số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) đặt cọc do Công ty TNHH sản xuất thương mại thực phẩm Ngân Long vi phạm hợp đồng thuê nên ông, bà không trả lại.

- Bị đơn là Công ty TNHH sản xuất thương mại thực phẩm Ngân Long không có văn bản trình bày và không có tham gia tố tụng.

- Tại văn bản ngày 16/01/2024 người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty sản xuất thương mại thực phẩm quốc tế Long Ký

trình bày: Ngày 29/01/2024 bà HTH, ông NHA và ông là người đại diện hợp pháp của Công ty sản xuất thương mại thực phẩm quốc tế Long Ký có ký hợp đồng thuê nhà xưởng để chế biến tương ớt, nước tương. Thời hạn thuê là 02 năm tính từ ngày 01/02/2024 đến ngày 30/01/2025. Khi ký hợp đồng thuê xưởng thì tình trạng xưởng khi thuê là xưởng trống, không có máy móc gì khác ngoài các máy móc mà tôi đưa vào để hoạt động sản xuất kinh doanh. Việc bà HTH, ông NHA với bị đơn Công ty TNHH sản xuất thương mại thực phẩm Ngân Long tranh chấp với nhau do toà án giải quyết, ông không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này, đồng thời có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Tại công văn số 185/2024/TMT ngày 13/7/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Từ Minh Tuấn (trước đây là Văn phòng công chứng An Tín) trình bày:* Ngày 27/4/2020 Văn phòng công chứng An Tín có công chứng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 2756, quyền số -2TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên cho thuê là bà HTH, ông NHA với bên thuê là Công ty TNHH sản xuất thương mại thực phẩm Ngân Long. Tại thời điểm công chứng quyền sử dụng đất là tài sản của ông A, bà H, ông NMT người đại diện hợp pháp của Công ty Ngân Long, do đó chủ thể ký kết hợp đồng đúng quy định với quy định của pháp luật, tài sản giao dịch đủ điều kiện thực hiện việc cho thuê, các bên tự do ý chí, tự nguyện thoả thuận, mục đích và nội dung thoả thuận không vi phạm pháp luật, văn phòng công chứng không có ý kiến gì đồng thời có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án, việc chấp hành pháp luật của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi nghiên cứu tài liệu có tại hồ sơ vụ án, thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Quyền sử dụng đất thuê thuộc thửa 405, tờ bản đồ số 91 tọa lạc tại khu phố Bình Thuận 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

[2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê và xử lý số tiền đặt cọc. Quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là “Tranh

chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về tố tụng: Bị đơn Công ty TNHH sản xuất thương SX TM thực phẩm Ngân Long đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty sản xuất thương mại thực phẩm quốc tế Long Ký, Văn phòng công chứng Từ Minh Tuấn có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung:

Ngày 27/4/2020 tại Văn phòng công chứng An Tín bà HTH, ông NHA (Bên A) với Công ty TNHH sản xuất thương mại thực phẩm Ngân Long (bên B) ký hợp đồng thuê quyền sử dụng thuộc thửa 405, tờ bản đồ số 91 tọa lạc tại khu phố Bình Thuận 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, thời hạn thuê 05 năm, giá tiền thuê 45.000.000 đồng/tháng. Hình thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản, Công ty Ngân Long có đặt cọc cho bà HTH, ông NHA số tiền 100.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty Ngân Long vi phạm thời hạn trả tiền nên bà Hồng, ông Ân có khởi kiện, tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 54/2022/QĐST – DS ngày 24/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, Công ty TNHH sản xuất thương mại thực phẩm Ngân Long có trách nhiệm trả cho bà Hồng, ông Ân số tiền thuê quyền sử dụng đất từ tháng 11/2021 đến tháng 10/2022 là 490.000.000 đồng tuy nhiên Công ty Ngân Long chỉ mới thanh toán số tiền 150.000.000 đồng, còn nợ ông bà 300.000.000 đồng.

Quá trình tố tụng, Công ty Ngân Long không có văn bản trình bày ý kiến và không tham gia tố tụng coi như từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình. Tại biên bản xác minh ngày 27/3/2024 đại diện chính quyền địa phương cung cấp thông tin Công ty Ngân Long không còn hoạt động tại địa chỉ số 2, đường số 2, khu dân cư Kim Sơn, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời theo nội dung công an xã Phú Thọ, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang cung cấp thông tin người đại diện theo pháp luật của Công ty Ngân Long hiện đi làm ăn xa, không cư trú tại ấp Phú Hậu, xã Phú Thọ, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

Xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 27/4/2020 giữa các bên thì Điều 6 của hợp đồng quy định nghĩa vụ và quyền của bên B thể hiện “Trong trường hợp chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì mất số tiền đặt cọc cho bên A là 100.000.000 đồng, bà H đã ra thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê đối với Công ty TNHH sản xuất thương mại thực phẩm Ngân Long là phù hợp với Điều 422, 423, 424 Bộ luật dân sự 2015.

Từ các phân tích nhận định trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

5] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí đăng báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng là 5.373.926 đồng. Công ty TNHH sản xuất thương mại thực phẩm Ngân Long phải chịu.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH sản xuất thương mại thực phẩm Ngân Long phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 36; Điều 39; Khoản 2 Điều 92; Điều 147; Khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Các Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà HTH, ông NHA về việc Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với Công ty TNHH sản xuất thương mại thực phẩm Ngân Long.

Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 27/4/2020 giữa bà HTH, ông NHA Ân với Công ty TNHH sản xuất thương mại thực phẩm Ngân Long được Văn phòng công chứng An Tín (nay là Văn phòng công chứng Từ Minh Tuấn) chứng thực số 2756, quyển số 02TP/CC – SCC/HĐGD.

Bà HTH, ông NHA được sở hữu số tiền 100.000.000 đồng tiền đặt cọc.

2. Về chi phí đăng báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng: Công ty TNHH sản xuất thương mại thực phẩm Ngân Long phải chịu là 5.373.926 đồng (Năm triệu ba trăm bảy mươi ba nghìn chín trăm hai mươi sáu đồng). Số tiền này nguyên đơn đã đóng tạm ứng trước nên Công ty TNHH sản xuất thương mại thực phẩm Ngân Long có trách nhiệm trả cho nguyên đơn.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH sản xuất thương mại thực phẩm Ngân Long phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho bà HTH, ông NHA số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001189 ngày 17/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thuận An;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Vũ Thị Nhâm