

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NINH KIỀU
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 105/2021/DSST

Ngày: 28/6/2021

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản - quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Lai Ngọc Trí**

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà **Trần Thị Dung**

2. Bà **Đỗ Thị Lệ Hằng**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Trần Thùy Mỹ** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ* tham gia phiên tòa: ông **Nguyễn Thị Bích Trâm** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 5 năm 2021 và 28 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2021/TLST - DS ngày 13 tháng 01 năm 2021 về *Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản - quyền sử dụng đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 350/2021/QĐST – DS ngày 12 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông **Trần Minh T**, sinh năm 1967

Địa chỉ: tổ 3, ấp P, xã Tr, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. (*có yêu cầu giải quyết vắng mặt*)

* *Bị đơn:* **Công ty Cổ phần Dầu khí A**

Địa chỉ: khu dân cư F, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Điền Phú Tr – Giám đốc. (*vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/9/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/10/2020 và trong quá trình giải quyết vụ kiện nguyên đơn ông Trần Minh T trình bày:

Vào ngày 14/8/2017 ông có ký hợp đồng cho thuê đất với Công ty cổ phần dầu khí A (gọi tắt là Công ty A) với mục đích thuê để mở cửa hàng kinh doanh

xăng, dầu, nhớt với thời gian thuê là 20 năm và giá thuê là 3.000.000 đồng/tháng, phương thức thanh toán một lần vào ngày 30 tây hàng tháng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng sau khi có giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh xăng dầu thì Công ty A sẽ giao khoán việc kinh doanh lại cho ông theo hình thức được hưởng 400 đồng/01 lít xăng được bán ra. Kinh doanh được một thời gian đến tháng 01/2020 Công ty A ngừng cung cấp xăng dầu để hoạt động kinh doanh, đến ngày 30/07/2020 Sở Công thương tỉnh Vĩnh Long đã thu hồi giấy chứng nhận của hàng đủ điều kiện của hàng bán lẻ xăng dầu của Công ty cổ phần dầu khí A theo Quyết định số 179/QĐ-SCT.

Theo thỏa thuận tại Điều 9 của Hợp đồng thì Công ty A đã vi phạm hợp đồng về việc thanh toán tiền thuê đất vì từ thời điểm thuê ngày 14/08/2017 đến nay hơn 03 (ba) năm mà Công ty A đã không thanh toán chi phí thuê đất cho ông mặc dù ông đã liên hệ nhiều lần nhưng Công ty A cứ hẹn mà không giải quyết. Vì vậy, ông yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với Công ty A và yêu cầu Công ty trả tiền thuê đất trong thời gian từ ngày 14/8/2017 đến ngày khởi kiện là ngày 14/9/2020 là 03 năm 01 tháng với số tiền là 111.000.000 đồng. Bồi thường số tiền vi phạm theo thỏa thuận trong hợp đồng là 200.000.000 đồng. Đồng thời tháo dỡ di dời toàn bộ công trình kiến trúc trên đất gồm mái che tiền chế khoảng 15m², 02 trụ bơm xăng và 02 bồn chứa xăng để trả lại hiện trạng ban đầu.

Vụ án không hòa giải được do bị đơn vắng mặt tại các lần hòa giải và nguyên đơn có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải. Vì vậy, Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tổng số tiền thuê quyền sử dụng đất và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 311.000.000 đồng. Bị đơn vẫn tiếp tục vắng mặt.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều phát biểu ý kiến:*

- *Về tố tụng:* Việc thụ lý của Tòa án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách các đương sự, điều tra thu thập chứng cứ đầy đủ, gửi các văn bản tố tụng và hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng hạn. Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng được pháp luật quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đối với nguyên đơn thực hiện đúng theo quy định về sự có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án. Đối với bị đơn vắng mặt các lần hòa giải, xét xử nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự là phù hợp theo qui định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố

tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Trên cơ sở xem xét đầy đủ chứng cứ và trình bày của đương sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả nợ cho nguyên đơn 311.000.000 đồng

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ theo đơn khởi kiện của nguyên đơn cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ kiện thể hiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê quyền sử dụng đất và tiền phạt vi phạm hợp đồng nên xác định đây là quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại quận Ninh Kiều nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn – Công ty Cổ phần dầu khí A được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải không rõ lý do. Vì vậy, Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa bị đơn tiếp tục vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Đối với yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất: Xét thấy, giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 2.576,3m² tọa lạc tại ấp Phú An, xã Trung Thành Đông, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long và hợp đồng được công chứng đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, có căn cứ xác định việc bị đơn thuê quyền sử dụng đất của nguyên đơn là có thật và không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo Điều 2, Điều 4 và mục 2 Điều 8 của hợp đồng bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền thuê đất là 3.000.000 đồng vào ngày 30 tây hàng tháng nhưng từ ngày 14/8/2017 đến ngày khởi kiện là ngày 14/9/2020 phía bị đơn không thanh toán tiền thuê đất cho nguyên đơn. Đồng thời, từ thời điểm Tòa án thụ lý giải quyết cho đến ngày xét xử phía bị đơn luôn vắng mặt và cũng không cung cấp cho Tòa án chứng cứ thể hiện việc thanh toán tiền thuê đất cho nguyên đơn. Do đó, việc nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất

cho nguyên đơn là có thật, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Về lỗi chậm thực hiện nghĩa vụ, do nguyên đơn không yêu cầu nên Tòa án không xem xét giải quyết.

- Đối với yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng số tiền 200.000.000 đồng. Căn cứ vào Điều 9 của hợp đồng “ *Nếu một trong hai bên đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không có lý do chính đáng hoặc không thực hiện đúng những điều khoản đã ghi trong hợp đồng thì phải bồi thường cho bên còn lại số tiền 200.000.000 đồng*”. Phía Công ty A đã ngừng hoạt động kinh doanh từ tháng 01/2020 đến tháng 7/2020 thì bị Sở Công thương tỉnh Vĩnh Long thu hồi giấy chứng nhận cửa hàng đủ điều kiện cửa hàng bán lẻ xăng dầu, đồng thời đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất cho nguyên đơn theo thỏa thuận trong hợp đồng trong thời gian từ ngày 14/8/2017 đến ngày khởi kiện là ngày 14/9/2020. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu số tiền bồi thường 200.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng là phù hợp và có cơ sở chấp nhận.

- Đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng và buộc bị đơn tháo dỡ công trình trên đất: Do bị đơn ngừng kinh doanh nên bị thu hồi giấy phép không thể tiếp tục thực hiện hoạt động kinh doanh và đã vi phạm điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng nên nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng là phù hợp. Theo phía nguyên đơn trình bày hiện trên phần đất có 01 mái che tiền chế khoảng 15m², 02 trụ bơm xăng và 02 bồn chứa xăng dầu. Tại Điều 10 của hợp đồng có thỏa thuận sau khi chấm dứt hợp đồng bên thuê có quyền tháo dỡ, thu hồi tại tài sản nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ tài sản trả lại hiện trạng ban đầu là có cơ sở.

[4] Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, 35, 39, 147, 184, 217, 218, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 422, 423, 424, 427 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH K14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh T.
 - Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 14/7/2017 giữa ông Trần Minh T và Công ty Cổ phần dầu khí A.
 - Buộc Công ty Cổ phần dầu khí A phải thanh toán cho ông Trần Minh T tổng số tiền là 311.000.000 đồng. Trong đó tiền thuê quyền sử dụng đất là 111.000.000 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 200.000.000 đồng.
 - Buộc Công ty Cổ phần dầu khí A phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất trả lại hiện trạng ban đầu cho nguyên đơn.
2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 15.550.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 8.075.000 đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005793 ngày 21/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.
3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.
4. Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người 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, 7a, 7b 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. Ninh Kiều;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lai Ngọc Trí