

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Bản án số: 117/2023/DS-ST

Ngày: 11/9/2023

V/v tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất.

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Hoàng Lệ Chi

2. Bà Nguyễn Thị Thu Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Duy Long, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Ngọc Vương - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2023, tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 253/2023/TLST-DS ngày 13/6/2023 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 173/2023/QĐXXST-DS ngày 15/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 165/2023/QĐST-DS, ngày 06/9/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1965 và bà Hồ Thị L, sinh năm 1961; cùng thường trú: số 198/14A, tổ 14, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hồ P, sinh năm 1989; địa chỉ: số 198/14A tổ 14, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền, (có mặt).

- Bị đơn: Công ty TNHH T; trụ sở: số 24/8 đường P, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn L, sinh năm 1979, chức vụ: Chủ tịch công ty kiêm giám đốc, (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 02/6/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn M và bà Hồ Thị L là chủ sử dụng phần diện tích đất 2.680m², thuộc thửa 1877, tờ bản đồ số 6, mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, đất tọa lạc khu phố Bình Thung 2, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL602132, vào sổ cấp GCN: CS07273 do Sở TNMT tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/4/2018. Ngày 15/12/2021, ông M, bà L và Công ty TNHH T (sau đây gọi tắt là Công ty T) ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có số công chứng: 015940, quyển số 29/2021TP/CC – SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng V. Theo nội dung hợp đồng thì ông M, bà L cho Công ty T thuê toàn bộ khu đất trên để làm bãi đậu xe, thời hạn thuê 15 năm kể từ ngày 15/12/2021, giá thuê 10 năm đầu là 20.000.000đ/tháng; 05 năm cuối 22.000.000đ/tháng, phương thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản theo định kỳ 6 tháng/lần vào ngày 01 dương lịch của tháng đầu tiên của mỗi kỳ thanh toán; tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, số tiền này sẽ được trả lại khi thanh lý hợp đồng, nếu bên thuê tự ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì mất cọc, bên cho thuê tự ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải trả lại số tiền cọc đã nhận và bồi thường số tiền tương đương tiền cọc. Việc cho thuê quyền sử dụng đất trên do hai bên thỏa thuận cho thuê toàn bộ thửa đất nên không tiến hành đo đạc thực tế, thời hạn thuê 15 năm kể từ ngày 15/12/2021 nên Công ty T được quyền sử dụng đất kể từ ngày ký kết hợp đồng thuê.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng thuê thì Công ty T phải đặt cọc số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) nhưng ông Lê Văn L là người đại diện theo pháp luật của Công ty T không đưa ngay tại thời điểm ký hợp đồng thuê. Ông L yêu cầu phải chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở. Mặc dù hợp đồng thuê không thỏa thuận phải chuyển mục đích sử dụng đất nhưng do ông M, bà L cũng có nhu cầu chuyển mục đích để sau này sử dụng luôn nên ông M, bà L đồng ý chuyển 300m² đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở. Số tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất là 632.400.000 đồng, do ông M, bà L không có tiền nên yêu cầu ông L phải trả số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng. Do ông M, bà L không biết các thủ tục chuyển mục đích nên ông L hỗ trợ. Sau khi lấy số tiền 500.000.000 đồng tiền đặt cọc từ ông L thì số tiền chuyển mục đích vẫn còn thiếu 132.000.000 đồng, ông L đồng ý cho ông M, bà L mượn để chuyển mục đích sử dụng đất.

Tuy nhiên, kể từ ngày ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cho đến nay đã gần 01 năm, ông M, bà L cũng đã chuyển mục đích sử dụng đất theo yêu cầu nhưng Công ty T không thanh toán tiền thuê mặt bằng cho ông M, bà L được tháng nào.

Vì vậy, vào ngày 09/12/2022, ông M, bà L đã một lần nộp đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bị đơn Công ty Nam Bình. Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã thụ lý vụ án số 459/2022/TLST – DS ngày 26/12/2022. Trong quá trình giải quyết vụ án này, giữa ông M, bà L với Công ty T đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể: Hai bên thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên; Công ty T có trách nhiệm thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất cho ông

M, bà L số tiền 240.000.000đ (hai trăm bốn mươi triệu đồng); ghi nhận sự tự nguyện của ông M, bà L trả lại cho Công ty T số tiền đặt cọc còn lại là 260.000.000 đồng. Sau khi, ông M, bà L trả lại cho ông Lê Văn L là người đại diện hợp pháp của Công ty T số tiền đặt cọc còn lại 260.000.000 đồng và trả lại 140.000.000 đồng ông Lê Văn L cho ông M, bà L mượn để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thì ông Lê Văn L nộp đơn thay đổi nội dung thỏa thuận với lý do việc thỏa thuận trên ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T, vì thời hạn thuê đất của hợp đồng thuê chưa kết thúc, Công ty đã chuyển mục đích sử dụng đất 300m² cho vợ chồng ông M, bà L; lắp đặt điện, nước và xin giấy phép xây dựng và nộp tất cả các chi phí có liên quan. Ngày 26/4/2023, ông M, bà L nộp đơn rút đơn khởi kiện. Ngày 27/4/2023 Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương ra quyết định đình chỉ vụ án nêu trên.

Sau khi Tòa án thành phố Dĩ An đình chỉ giải quyết vụ án, Công ty T vẫn tiếp tục không trả tiền thuê quyền sử dụng đất. Nên ngày 02/6/2023 ông M, bà L đã lấy lại quyền sử dụng đất thuê để quản lý và khởi kiện yêu cầu:

Hủy bỏ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 15/12/2021 có số công chứng: 015940, quyển số: 29/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng V trước thời hạn do bên thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán;

Buộc Công ty TNHH T bồi thường cho ông Nguyễn Văn M và bà Hồ Thị L số tiền thuê đất hàng tháng chưa trả từ ngày 15/12/2021 đến ngày 15/6/2023 (18 tháng) là 20.000.000 đồng/tháng x 18 tháng = 360.000.000 đồng;

Buộc Công ty TNHH T trả lại tài sản thuê là quyền sử dụng đất có diện tích 2.680m², thuộc thửa số 1877, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu phố Bình Thung 2, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL602132, vào sổ cấp GCN: CS07273 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/4/2018.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể như sau:

Hủy bỏ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 15/12/2021 có số công chứng: 015940, quyển số: 29/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng V trước thời hạn do bên thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán;

Buộc Công ty TNHH T trả cho ông Nguyễn Văn M và bà Hồ Thị L số tiền thuê đất hàng tháng chưa trả từ ngày 15/12/2021 đến ngày 15/12/2022 (12 tháng) là 20.000.000 đồng/tháng x 12 tháng = 240.000.000 đồng;

Hiện nay phần diện tích đất thuê ông M, bà L đang quản lý, sử dụng nên không yêu cầu buộc Công ty TNHH T trả lại tài sản thuê là quyền sử dụng đất có diện tích 2.680m², thuộc thửa số 1877, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu phố Bình Thung 2, phường Bình An, thành phố Dĩ an, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL602132, vào sổ cấp GCN: CS07273 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/4/2018.

Ngoài yêu cầu khởi kiện nêu trên nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn Công ty TNHH T vắng mặt và không cử người đại diện hợp pháp tham gia, cũng như không cung cấp lời khai tại Tòa án.

Tuy nhiên, tại hồ sơ vụ án dân sự “tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” do Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An thụ lý số 459/2022/TLST – DS ngày 26/12/2022, giữa nguyên đơn ông M, bà L với Công ty T. Ông Lê Văn L là người đại diện hợp pháp của Công ty T có nộp bản tự khai đề ngày 08/3/2023, nội dung bản tự khai thể hiện: “ Ông Lê Văn L thừa nhận giữa ông M, bà L với Công ty T có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên. Ông Lê Văn L đã đưa cho ông M, bà L 500.000.000 đồng tiền cọc, thanh toán trước cho ông M, bà L 07 tháng tiền thuê là 140.000.000 đồng để ông M lấy nộp tiền thuê chuyển mục đích sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận, sau khi chuyển xong thổ cư, xin phép xây dựng, đấu nối điện nước thì bàn giao đất cho Công ty T mới tính tiền thuê và có thỏa thuận cho 01 tháng để xây dựng mà không mất tiền thuê. Ngày 15/5/2022, ông L yêu cầu ông M ký phụ lục hợp đồng, đưa sổ đất + hợp đồng thuê đất để đi đăng bộ, đo đạc, bàn giao mặt bằng thì ông M không đồng ý vì cho rằng ông lừa ông M, bà L cho thuê 15 năm nên yêu cầu ông ký lại chỉ cho thuê 05 năm thay vì 15 năm. Đối với yêu cầu của ông M, bà L yêu cầu hủy hợp đồng thuê, ông L không đồng ý theo đơn ngày 09/12/2022; yêu cầu ông M, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc trả lại tiền đã nhận, chi phí liên quan mà ông L đã bỏ ra”.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Trên đất tranh chấp có 15 cây tràm do ông M, bà L trồng khoảng 09 năm tuổi, phía góc ranh quy hoạch đường D2 (tay phải từ ngoài đi vào) trên đất có 01 căn nhà bỏ hoang không có mái, không có cửa chỉ có tường xây; 01 cây giáng hương khoảng 20 năm tuổi; 01 cây cóc khoảng 07 năm tuổi. Ngoài ra trên đất còn có cỏ dại và cây dại mọc hoang. Nguyên đơn không tranh chấp đối với tất cả các tài sản trên đất tranh chấp.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An:

Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án, nguyên đơn, chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự, bị đơn Công ty TNHH T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng bị đơn là đúng quy định.

Về nội dung: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền đặt cọc là 240.000.000 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Nên Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

[1.2] Về sự tham gia tố tụng của Văn phòng công chứng V: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có đưa Văn phòng công chứng V tham gia tố tụng. Tuy nhiên, xét thấy việc nguyên đơn và bị đơn tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên không liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của Văn phòng công chứng V nên Tòa án không đưa Văn phòng công chứng V tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.3] Bị đơn Công ty TNHH T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung: Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giao kết ngày 15/12/2021, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông Nguyễn Văn M và bà Hồ Thị L là chủ sử dụng thửa đất số 1877, tờ bản đồ số 6, có diện tích 2680m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL602132, vào sổ cấp GCN: CS07273 do Sở TNMT tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/4/2018, đất tọa lạc tại khu phố Bình Thung 2, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Ngày 15/12/2021, ông M, bà L ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất trên với Công ty T. Hai bên thỏa thuận Công ty T thuê toàn bộ khu đất trên để làm bãi đậu xe, thời hạn thuê 15 năm kể từ ngày 15/12/2021, giá thuê 10 năm đầu là 20.000.000 đồng/tháng; 05 năm cuối 22.000.000 đồng/tháng, phương thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản theo định kỳ 6 tháng/lần vào ngày 01 dương lịch của tháng đầu tiên của mỗi kỳ thanh toán; tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, số tiền này sẽ được trả lại khi thanh lý hợp đồng, nếu bên thuê tự ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì mất cọc, bên cho thuê tự ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải trả lại số tiền cọc đã nhận và bồi thường số tiền tương đương tiền cọc. Hợp đồng thuê được công chứng tại Văn phòng công chứng V, số công chứng 015940, quyền số 29/2021 TP/CC-SCC/HĐGD. Xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký giữa ông M, bà L với Công ty T, Hội đồng xét xử thấy quyền sử dụng thuộc thửa đất số 1877, tờ bản đồ số 6 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Hồ Thị L, theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này*”, như vậy, ông M, bà L có quyền cho thuê quyền sử dụng đất đối với người khác, đây là quyền của người sử dụng đất, nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 117, 500, 501 Bộ Luật Dân sự năm 2015. Về hình thức thì hợp đồng thuê

của hai bên được lập thành văn bản và được công chứng theo quy định, như vậy đã tuân thủ về hình thức theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 502 Bộ Luật Dân sự năm 2015 nên phát sinh hiệu lực.

Hai bên thỏa thuận, thời hạn thuê quyền sử dụng đất là 15 năm, kể từ thời điểm Hợp đồng này được công chứng viên Văn phòng công chứng V chứng nhận. Hợp đồng được công chứng vào ngày 15/12/2021, nên thời hạn thuê được tính kể từ ngày 15/12/2021. Nguyên đơn ông M, bà L không thừa nhận có sự thỏa thuận sau khi chuyển xong mục đích sử dụng đất mới tính tiền thuê. Bởi lẽ, nội dung hợp đồng thuê thể hiện quyền sử dụng đất cho thuê là đất trồng cây hàng năm khác chứ không phải là đất ở. Quyền sử dụng đất cho thuê là đất trống, không có hàng rào bảo vệ, tiếp giáp với đường đất. Ông M, bà L không có hoạt động nào cản trở việc Công ty T sử dụng đất. Vì vậy, Công ty T sau khi ký kết Hợp đồng thuê đất nhưng không đưa vào hoạt động là quyền của Công ty T. Sau khi ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên vào ngày 15/12/2021 Công ty T không trả tiền thuê cho ông M, bà L là vi phạm thỏa thuận tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng thuê. Tại khoản 2 Điều 4 Hợp đồng thuê quy định *“Phương thức thanh toán như sau: tiền mặt hoặc chuyển khoản (Bằng tiền Việt Nam đồng), Bên B thanh toán theo định kỳ 06 (sáu) tháng/lần, vào ngày 01 dương lịch của tháng đầu tiên của mỗi kỳ thanh toán”*. Ngày 15/12/2021 ông M, bà L ký hợp đồng thuê với Công ty T đến ngày 11/9/2023 là đã quá 03 kỳ thanh toán theo thỏa thuận nêu trên. Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định *“ 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”*.

Mặt khác, tại bản tự khai ngày 08/3/2023 ông Lê Văn L trình bày số tiền 140.000.000 đồng là tiền ông L trả trước tiền thuê 07 tháng. Lời khai này của ông L không được nguyên đơn thừa nhận. Đồng thời, tại biên bản giao nhận đề ngày 08/3/2023 giữa ông M, bà L với ông Lê Văn L thể hiện ông M, bà L giao cho ông L số tiền 140.000.000đ, ghi nội dung giao nhận như sau: *“Ông M, bà L trả lại cho ông Lê Văn L số tiền ông Lê Văn L (người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH T) giao cho ông M, bà L tiến hành thủ tục chuyển mục đích quyền sử dụng đất từ cây hàng năm lên đất ở đô thị”*.

Từ những nhận định trên, xét thấy yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền thuê còn thiếu: Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán số tiền thuê từ ngày 25/12/2021 đến ngày 25/12/2022, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo hợp đồng thuê ngày 25/12/2021 thì hai bên thỏa thuận giá thuê là 20.000.000 đồng/tháng, tiền thuê được tính từ ngày 25/12/2021. Từ khi thuê đến nay bị đơn không thanh toán tiền thuê. Bị đơn đã thuê quyền sử dụng đất nhưng không sử dụng đất thuê và không trả tiền thuê đất từ ngày 15/12/2021 đến nay là 18 tháng 26 ngày. Nguyên đơn chỉ yêu cầu tính tiền thuê 12 tháng từ ngày 15/12/2021 đến 15/12/2022 là

20.000.000 đồng/tháng x 12 tháng = 240.000.000 đồng là có lợi cho bị đơn nên có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Đối với tiền đặt cọc: Bị đơn Công ty T đặt cọc cho nguyên đơn số tiền là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Ngày 08/3/2023 nguyên đơn đã trả cho bị đơn số tiền đặt cọc là 260.000.000đ, bị đơn đã nhận số tiền này. Số tiền đặt cọc còn lại 240.000.000đ, do ngày 08/3/2023 hai bên thỏa thuận bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê 12 tháng x 20.000.000đ = 240.000.000đ và khấu trừ vào số tiền đặt cọc này, sau đó bị đơn thay đổi ý kiến nên nguyên đơn đang giữ số tiền đặt cọc 240.000.000đ của bị đơn. Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tự nguyện trả lại cho bị đơn số tiền đặt cọc còn lại là 240.000.000đ (hai trăm bốn mươi triệu đồng). Đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[4] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 500.000 đồng. Do nguyên đơn tự nguyện chịu nên bị đơn không phải thanh toán lại cho nguyên đơn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn M và bà Hồ Thị L phải chịu án phí 12.000.000 đồng. Xét thấy án phí dân sự là nghĩa vụ chung của ông M và bà L. Tuy nhiên, bà Hồ Thị L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí trên số tiền mà bà L phải nộp tương ứng số tiền 6.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn M phải nộp $\frac{1}{2}$ tiền án phí còn lại tương đương số tiền 6.000.000 đồng.

Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 157, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 166, 167, 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ các Điều 472, 473, 474, 481, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Hồ Thị L đối với bị đơn Công ty TNHH T về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

- Chấm dứt đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M và bà Hồ Thị L với Công ty TNHH T ký ngày 25/12/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng V, số công chứng 015940, quyển số 29/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Buộc Công ty TNHH T phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn M và bà Hồ Thị L tiền thuê đất từ ngày 15/12/2021 đến ngày 15/12/2022, với số tiền là 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu) đồng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả lại cho bị đơn Công ty TNHH T số tiền đặt cọc còn lại là 240.000.000đ (hai trăm bốn mươi triệu) đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TNHH T phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 12.000.000 đồng án phí có giá ngạch.

- Bà Hồ Thị L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn số tiền án phí là 6.000.000 đồng;

- Ông Nguyễn Văn M phải nộp 6.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 9.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông M, bà L đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006505 ngày 08/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Trả lại cho ông Nguyễn Văn M và bà Hồ Thị L số tiền tạm ứng án phí còn dư là 3.300.000 đồng.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 500.000 đồng. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Hồ Thị L tự nguyện chịu. Ông Nguyễn Văn M và bà Hồ Thị L đã nộp đủ.

4. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

5. 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:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP Dĩ An;
- Chi cục THADS TP Dĩ An;
- Đương sự;
- Lưu: VT; HS.

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

Trần Thị Hồng