TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ HÒA THÀNH** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 161/2024/DS-ST
Ngày: 02/10/2024
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 THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Ánh Nhung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Quang Truyền.

2. Ông Nguyễn Duy Hiếu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Công Danh – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Du – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 276/2024/TLST-DS, ngày 09 tháng 7 năm 2024 về việc "***Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất***" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 190/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên toà số 131/2024/QĐST-DS ngày 16 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1, Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1979 và bà Võ Thị Thúy L, sinh năm 1981. Trú tại: khu phố Ninh Đ, phường Ninh Th, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà L: Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1985; Trú tại: ấp Phước H, xã Suối Đ, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2, Bị đơn: Ông Dương Hoàng H, sinh năm 1985. Trú tại: số 9A đường số 4, Lạc Long Q, khu phố Hiệp H, phường Hiệp T, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện đề ngày 14/6/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T, bà Võ Thị Thúy L, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng L trình bày:***

Nguyên Vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Võ Thị Thuý L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Dương Hoàng H phần đất diện tích 594,9m^2; thuộc thửa đất số 717; tờ bản đồ số 14; đất toạ lạc tại Khu phố Hiệp Hoà, phường Hiệp Tân, Thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh. Vợ chồng ông T bà L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận vào ngày 15/3/2023.

Ngày 16/3/2023, ông T bà L cho ông Dương Hoàng H thuê nhà và toàn bộ quyền sử dụng đất trên để kinh doanh mua bán với giá 3.000.000đồng/tháng và thoả thuận trả tiền thuê hàng tháng vào ngày đầu tháng và hai bên đã ký hợp đồng thuê tại Văn phòng Công chứng Trần Duy Linh theo số chông chứng 1539, quyển số 03/2023, TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Trần Duy Linh ký.

Ông T bà L giao tài sản cho ông Dương Hoàng H thuê ngay khi ký hợp đồng thuê theo thoả thuận: *"...thanh toán tiền thuê đất mỗi tháng 01 lần từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng khi đến kỳ thanh toán..."* nhưng đến thời gian thanh toán tiền thuê thì ông H không thanh toán đúng theo hợp đồng và ông T bà L đã nhiều lần yêu cầu ông H trả tiền thuê nhà đất và dọn tài sản của ông đi nơi khác trả lại nhà đất cho ông T bà L vì ông H đã vi phạm hợp đồng.

Ông H xin chậm thanh toán tiền thuê do chưa lấy được tiền hàng nên xin thời gian sẽ thanh toán đủ, nhưng từ khi thuê ngày 16/3/2023 cho đến nay không trả tiền thuê cho ông T bà L. Vợ chồng ông T bà L đã nhiều lần liên hệ ông H để yêu cầu trả tiền thuê còn nợ và dọn đi nơi khác trả lại nhà đất cho vợ chồng ông T bà L nhưng ông H đều né tránh nhằm không trả tiền thuê nhà đất và chiếm luôn tài sản là nhà đất của vợ chồng ông T bà L.

Vì vậy, nay ông yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành xem xét, giải quyết các vấn đề sau:

- Huỷ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T bà Võ Thị Thuý L với ông Dương Hoàng H tại Văn phòng Công chứng Trần Duy Linh theo số công chứng 1539, quyển số 03/2023, TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Trần Duy Linh ký ngày 16/03/2023.

- Buộc ông Dương Hoàng H trả số tiền thuê nhà đất hàng tháng còn nợ vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T bà Võ Thị Thuý L từ ngày 16/3/2023 đến khi kết thúc phiên tòa.

- Buộc ông Dương Hoàng H di dời tài sản đi nơi khác trả nhà đất cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T bà Võ Thị Thuý L.

***Bị đơn ông Dương Hoàng H vắng mặt không trình bày ý kiến.**

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thị xã Hòa Thành phát biểu ý kiến:***

Về thủ tục tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 428, 472, 481, 482 BLDS; Điều 119, 129, 131, 132 Luật Nhà ở năm 2014 và Nghị quyết 326 của UBNTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án nhân dân đề nghị hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L. Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T bà Võ Thị Thuý L với ông Dương Hoàng H ký ngày 16/03/2023.

- Buộc ông Dương Hoàng H trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 717; tờ bản đồ số 14; đất toạ lạc tại Khu phố Hiệp H, phường Hiệp T, Thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Buộc anh Dương Hoàng H trả số tiền thuê nhà đất từ ngày 16/3/2023 đến ngày xét xử.

Xác định nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm của đương sự theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn ông Dương Hoàng H đã được toà án tống đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, nên HĐXX xử vắng mặt ông L, ông H theo quy định tại Điều 227, 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nội dung vụ án:

Vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Võ Thị Thuý L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Dương Hoàng H phần đất diện tích 594,9m^2; thuộc thửa đất số 717; tờ bản đồ số 14; đất toạ lạc tại Khu phố Hiệp H, phường Hiệp T, Thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận vào ngày 15/3/2023.

Ngày 16/3/2023 vợ chồng ông T bà L cho ông Dương Hoàng H thuê nhà và toàn bộ quyền sử dụng đất trên để kinh doanh mua bán với giá 3.000.000đồng/tháng, hai bên đã ký hợp đồng thuê tại Văn phòng Công chứng Trần Duy Linh theo số công chứng 1539, quyển số 03/2023, TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Trần Duy Linh ký. Hợp đồng thỏa thuận thuê 01 năm, đến ngày 15/3/2024 thì hết; ông H đặt cọc trước 9.000.000 đồng; hết thời gian thuê sẽ trả lại tiền cọc cho ông H. Từ ngày thuê đến nay ông H chưa trả tiền thuê cho ông T bà L.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng cho ông H nhưng ông vẫn không đến tòa, không trình bày ý kiến, không thiện chí giải quyết tranh chấp xem như từ bỏ quyền lợi của ông.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T, bà Võ Thị Thúy L đối với ông Dương

Hoàng H. Buộc ông Dương Hoàng H phải di dời tài sản, trả cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Võ Thị Thúy L tài sản gắn liền phần đất diện tích 594,9m^2; thuộc thửa đất số 717; tờ bản đồ số 14; đất toạ lạc tại Khu phố Hiệp H, phường Hiệp Tân, Thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận cho ông T, bà L vào ngày 15/3/2023.

Buộc ông Dương Hoàng H phải trả cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Võ Thị Thúy L tiền thuê tài sản từ ngày 16/3/2023 đến ngày 02/10/2024 là 18 tháng 16 ngày là 55.600.000 đồng, do ông H đã cọc trước 9.000.000 đồng. Ông H phải trả cho ông T, bà L số tiền là 46.600.000 đồng.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Dương Hoàng H phải chịu 5.000.000 đồng, ông T, bà L đã nộp nên ông H phải trả lại cho ông T, bà L số tiền là 5.000.000 đồng.

[4] Về án phí:

Ông Nguyễn Ngọc T, bà Võ Thị Thúy L không phải chịu án phí.

Ông Dương Hoàng H phải chịu án phí theo quy định.

[5] Các đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật và phù hợp với những nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 472, 473, 474 Bộ luật Dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T, bà Võ Thị Thúy L đối với ông Dương Hoàng H.

Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T bà Võ Thị Thuý L với ông Dương Hoàng H tại Văn phòng Công chứng Trần Duy Linh theo số công chứng 1539, quyển số 03/2023, TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Trần Duy Linh ký ngày 16/03/2023.

Buộc ông Dương Hoàng H phải có nghĩa vụ di dời tài sản, trả cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Võ Thị Thúy L tài sản gắn liền phần đất diện tích 594,9m^2; thuộc thửa đất số 717; tờ bản đồ số 14; đất toạ lạc tại Khu phố Hiệp Hoà, phường Hiệp Tân, Thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận cho ông T, bà L vào ngày 15/3/2023.

Buộc ông Dương Hoàng H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Võ Thị Thúy L số tiền là 46.600.000 (Bốn mươi sáu triệu, sáu trăm ngàn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng, bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Dương Hoàng Huấn phải trả cho Nguyễn Ngọc T, bà Võ Thị Thúy L số tiền là 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Võ Thị Thúy L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.275.000 (Một triệu, hai trăm, bảy mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0011376, ngày 09/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

Ông Dương Hoàng H phải chịu số tiền là 2.330.000 (Hai triệu, ba trăm, ba mươi nghìn) đồng.

Trường hợp bản án 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 thoả 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.

Án dân sự sơ thẩm xử công khai, báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án tống đạt hợp lệ./.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND TX Hòa Thành;
- Chi cục THADS TX Hòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

Dương Thị Ánh Nhung