

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ CÔNG ĐÔNG
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 126/2024/DS-ST

Ngày: 30-5-2024

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 HUYỆN GÒ CÔNG ĐÔNG, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nguyên

Các Hội thẩm nhân dân:

+ Bà Huỳnh Thị Phụng;

+ Bà Nguyễn Thị Kim Chi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Đông: Bà Trần Thị Ngọc Tuyền – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 189/2023/TLST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 106/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 133/2024/QĐST-DS ngày 02 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** **Phạm Thị T**, sinh năm xxxx (có mặt);

Phan Thanh T, sinh năm xxxx (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: khu phố X, thị trấn V, huyện G, tỉnh T.

*** Bị đơn:** **Nguyễn Văn T**, sinh năm xxxx;

Địa chỉ: X V, phường X, quận X, thành phố H (vắng mặt không có lý do)..

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** **Văn phòng Công chứng Phú Mỹ.**

Người đại diện theo pháp luật: **Bùi Phú M**, sinh năm xxxx;

Địa chỉ: số X Dương Đình C, xã T, huyện B, thành phố H (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tố tụng của nguyên đơn chị Phạm Thị T và anh Phan Thanh T trình bày:** Ngày 26/11/2022 vợ chồng chị T, anh T và ông Nguyễn Văn T có lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là thửa 07 tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại ấp Vàm Kinh, xã Tân Thành, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10035 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 12/7/2021. Hợp đồng được Công chứng số 008373, quyền số 08/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2021 tại Văn phòng Công chứng Phú Mỹ. Trên thửa đất này có 01 căn nhà cấp 4 đã cũ, theo hợp đồng ông T được quyền sử dụng căn nhà và toàn bộ diện tích thửa đất, thời hạn thuê là 03 năm, 06 tháng thanh toán 01 lần, giá thuê là 1.000.000 đồng/ tháng.

Ông T đã tự cải tạo lại căn nhà trên thửa đất này. Trong thời gian thực hiện hợp đồng thuê, ông T có thanh toán cho vợ chồng chị T, anh T 06 tháng tiền thuê từ tháng 11/2022 đến tháng 5/2022.

Đến ngày 20/8/2022 được hàng xóm gọi báo là ông T đã dọn đi và ông T không thông báo gì cho vợ chồng chị T, anh T. Sau đó vợ chồng chị T, anh T đã gọi điện yêu cầu ông T chờ vợ chồng chị T, anh T xuống để giải quyết vấn đề nhưng ông T vẫn dọn đi. Vợ chồng chị T, anh T có gọi điện cho ông T thì ông T có hẹn sẽ xuống thanh lý hợp đồng và thanh toán tiền thuê đất nhưng sau đó nhiều lần hẹn ông T không đến.

Nay chị T, anh T yêu cầu Tòa án giải quyết: Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị T, anh T với ông Nguyễn Văn T đối với thửa 07 tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại ấp Vàm Kinh, xã Tân Thành, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang Công được công chứng số 008373, quyền số 08/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2021 tại Văn phòng Công chứng Phú Mỹ. Yêu cầu ông T trả tiền thuê đất còn nợ là 12.000.000 đồng, yêu cầu thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

*** Bị đơn ông Nguyễn Văn T đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông T nhưng ông T không đến Tòa án và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của chị T, anh T.**

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Đông có ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự thực hiện đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị Phạm Thị T, anh Phan Thanh T với ông Nguyễn Văn T và buộc ông Nguyễn Văn T trả tiền thuê đất còn nợ là 12.000.000 đồng, yêu cầu thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét toàn diện chứng cứ và ý kiến của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn chị T, anh T cho rằng vào năm 2021 có cho bị đơn ông T thuê phần đất thuộc thửa 07 tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại ấp Vàm Kinh, xã Tân Thành, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê đã ký thì phía ông T đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê và tự ý chấm dứt hợp đồng thuê nên phát sinh tranh chấp. Chị T, anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết là Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông. Quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” vụ việc được Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông thụ lý giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm g khoản 1 Điều 36 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, đối với bị đơn ông T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng phía bị đơn ông T vẫn vắng mặt mà không có lý do, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Riêng đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án Văn phòng Công chứng Phú Mỹ có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Xét đây là quyền của đương sự và phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký giữa vợ chồng chị T, anh T với ông T, Hội đồng xét xử xét thấy quyền sử dụng đất thuộc thửa số 07 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn chị T, theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2014 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*”, theo quy định của pháp luật vừa viện dẫn thì chị T có quyền cho thuê quyền sử dụng đất đối với người khác, đây là quyền của người có quyền sử dụng đất. 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 điểm b khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2014 và được hướng dẫn tại Điều 64 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Chị T, anh T với ông T có giao kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 26/11/2022 được ký kết Công chứng tại Văn phòng Công chứng Phú Mỹ số 008373, quyền số 08/2021TP/CC-SCC/HĐGD, hợp đồng thỏa thuận giá thuê, thời hạn thuê, phương thức thanh toán. Xét các điều khoản và thỏa thuận đôi bên ghi nhận tại hợp đồng được các bên thiết lập trên tinh thần tự nguyện phù hợp với quy định pháp luật nên các bên phải có trách nhiệm thực hiện và được pháp luật bảo vệ.

Như vậy, theo hợp đồng ký kết là chị T, anh T cho ông T thuê phần đất diện tích 07 tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại ấp Vàm Kinh, xã Tân Thành, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10035 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 12/7/2021 và căn nhà trên đất, thời hạn thuê là 03 năm kể từ ngày 01/12/2021, 06 tháng thanh toán 01 lần, giá thuê là 1.000.000 đồng/ tháng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê thì ông T đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê và tự ý chấm dứt hợp đồng thuê, tự ý dọn đồ đi mà không thông báo cho chị T và anh T là vi phạm nghĩa vụ tại Điều 6 của hợp đồng. Nay chị T và anh T yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với phần đất nói trên là có cơ sở. Do vậy, căn cứ Điều 422 Bộ luật dân sự, HĐXX chấp nhận yêu cầu của chị T và anh T về việc tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 26/11/2021 được Công chứng số 008373, quyền số 08/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Phú Mỹ.

Xét yêu cầu của chị T và anh T buộc ông T thanh toán số tiền thuê còn nợ, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo hợp đồng thuê thì hai bên thỏa thuận 06 tháng thanh toán 01 lần, giá thuê là 1.000.000 đồng/ tháng, kể từ ngày 01/6/2022 cho đến ngày 01/6/2023 ông T không thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận. Như vậy, ông T đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nên buộc ông T có nghĩa vụ trả số tiền thuê còn lại cho chị T và anh T. Nhưng chị T và anh T chỉ yêu cầu từ ngày 01/6/2022 cho đến ngày 01/6/2023 là phù hợp, tương đương 12 tháng, là có lợi cho bị đơn nên chấp nhận. Như vậy số tiền thuê bị đơn ông T phải trả cho nguyên đơn là: $1.000.000\text{đ}/\text{tháng} \times 12 \text{ tháng} = 12.000.000 \text{ đồng}$.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/12/2023 của Tòa án thì trên phần đất tranh chấp có 01 (một) căn nhà cấp 4 đã cũ, ông T có sửa như đóng la phong, tráng nền xi măng nhà sau, lát gạch bếp, làm cửa nhà tắm. Tuy nhiên, ông T không có ý kiến tranh chấp gì và yêu cầu gì trong vụ án này. Do các bên không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết, trường hợp có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Số tiền là 800.000đ (Tám trăm nghìn đồng), bị đơn ông T phải chịu số tiền này. Do nguyên đơn chị T, anh T đã nộp tạm ứng trước và đã chi xong, nên ông T có nghĩa vụ nộp lại số tiền này tại cơ quan thi hành án để trả lại cho chị T, anh T.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[7] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm g khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, 235, 244, 264 và 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 117, Điều 401, Điều 422 Bộ luật dân sự; Điều 166, 167 và 203 Luật Đất đai.

Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí.

Xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phạm Thị T và anh Phan Thanh T.

Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký kết 26/11/2021 được Công chứng số 008373, quyền số 08/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Phú Mỹ giữa chị Phạm Thị T và anh Phan Thanh T với ông Nguyễn Văn T, đối với phần đất thửa 07 tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại ấp Vàm Kinh, xã Tân Thành, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10035 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 12/7/2021 cho bà Phạm Thị T khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả cho chị Phạm Thị T và anh Phan Thanh T số tiền thuê đất còn lại là 12.000.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày chị T, anh T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông T còn phải trả số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm thi hành án. Lãi suất phát sinh tiền chậm trả thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông T phải có nghĩa vụ nộp số tiền 800.000 đồng tại cơ quan thi hành án để trả lại cho chị T, anh T.

[3] Về án phí: Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 900.000 đồng.

Hoàn lại chị T, anh T số tiền 600.000 đồng theo biên lai thu số 0028983 ngày 28/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông.

[4] **Về quyền kháng cáo:** Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tòa tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt được tính từ ngày nhận tổng đạt hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

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 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:

- Tòa án nhân dân tỉnh TG;
- VKSND huyện Gò Công Đông;
- Chi cục THADS huyện Gò Công Đông;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Văn Nguyên