

Bản án số: 105/2022/DS-ST
Ngày: 26 - 9 - 2022
V/v: “Tranh chấp dân sự về
Hợp thuê quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T, TỈNH A**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Văn H.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Q.

2. Ông Liêu K.

- Thư ký phiên tòa: bà Đặng Huỳnh H - Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh A.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa: bà Phan Thị D - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh A xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 149/2022/TLST-DS ngày 02/6/2022 về việc “Tranh chấp dân sự - Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 289/2022/QĐXX-DS ngày 22/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 237/2022/QĐST-DS ngày 08/9/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Tập đoàn T.

Địa chỉ trụ sở chính: số 48 đường L, khu đô thị mới N1, phường N, quận T, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trương S. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn S, sinh năm 1978. (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn T tại Đ - Đường v, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đ. (Văn bản ủy quyền ngày 26/4/2021).

2. Bị đơn: ông Đoàn Văn T, sinh năm 1978. (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Vĩnh T, xã Vĩnh K, huyện T, tỉnh A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tờ tự khai ngày 02/8/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn T (do ông Nguyễn S, đại diện) trình bày: ngày 13/11/2017, ông La Văn P và Công ty Cổ phần Tập đoàn T (Công ty T) ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 01/GCT-ĐT/TQSDD. Theo đó, Công ty T thuê của ông La Văn P các thửa đất thuộc tờ bản đồ số: 06, 03 tại xã L, huyện T, tỉnh A; tổng diện tích: 101 ha để sản xuất lúa 02 vụ/năm, với thời hạn 5 năm kể từ ngày 30/10/2017 đến hết vụ hè thu năm 2022. Hợp đồng thuê đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân xã L, huyện T, tỉnh A chứng nhận.

Ngày 05/06/2018, ông La Văn P và Công ty T ký Phụ lục 1A Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất để ghi nhận việc Công ty T được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ các thửa đất.

Ngày 23/9/2019, Công ty T và ông Đoàn Văn T ký kết hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất số 23.09/2019/QSDD/TL-ĐVT. Theo đó, Công ty T cho ông Đoàn Văn T thuê các thửa đất nêu trên để trồng lúa trong thời hạn 01 năm kể từ ngày 15/11/2019 đến hết vụ Hè thu 2020, giá thuê là 2.020.000.000 đồng (hai tỷ, không trăm hai mươi triệu đồng).

Năm 2020, Công ty T và ông Đoàn Văn T thống nhất sửa đổi một số nội dung của Hợp đồng thuê số 23.09/2019/QSDD/TL-ĐVT. Theo đó, diện tích đất thuê vụ Đông xuân 2020 là 77,2 hecta và vụ Hè thu 2020 là 91 hecta; tổng số tiền thuê là 1.682.000.000 đồng (một tỷ, sáu trăm tám mươi hai triệu đồng), chia làm 02 lần thanh toán:

- Lần 1: ông Đoàn Văn T phải thanh toán cho Công ty T số tiền 772.000.000 đồng (bảy trăm bảy mươi hai triệu đồng) trong vòng 07 ngày làm việc sau khi ký hợp đồng.

- Lần 2: ông Đoàn Văn T phải thanh toán cho Công ty T số tiền 910.000.000 đồng (chín trăm mười triệu đồng) vào cuối vụ Đông xuân năm 2020 trong vòng 07 ngày làm việc (cuối tháng 3/2020).

Tính đến ngày 22/12/2020, bằng việc cản trừ tiền bán lúa, ông T đã thanh toán cho Công ty T số tiền 392.217.350 đồng thì ngưng đến nay. Mặc dù Công ty T nhiều lần yêu cầu ông T trả nợ nhưng ông T vẫn không thực hiện. Ông T đã trả lại cho Công ty T toàn bộ diện tích đất thuê.

Tại đơn khởi kiện, Công ty T yêu cầu ông T phải trả số tiền thuê đất là 1.289.782.650 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, Công ty T có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, ngoài yêu cầu ông T trả tiền thuê đất nêu trên, còn yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất là 10%/năm, từ ngày 02/01/2021 đến khi xét xử.

Bị đơn ông Đoàn Văn T vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và cũng không có văn bản trình bày ý kiến.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện T phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- *Về thủ tục tố tụng*: qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm hiện tại, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 như: xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết theo quy định tại Điều 26 và Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình tiến hành tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án. Nguyên đơn đã chấp hành đúng, đầy đủ quy định quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật, có đơn xin xét xử vắng mặt đúng quy định. Bị đơn được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không lý do nên đã từ bỏ quyền của mình.

- *Ý kiến về việc giải quyết vụ án*: qua xem xét toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502; Điều 167 Luật đất đai năm 2013, tuyên: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Buộc ông Đoàn Văn T trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn T số tiền gốc là 1.289.782.650 và lãi suất tính đến ngày 26/9/2022 là 220.249.734 đồng. Tổng cộng 1.510.032.384 đồng.

+ Về án phí sơ thẩm: bị đơn có nghĩa vụ nộp án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Đoàn Văn T có địa chỉ tại xã V, huyện T, tỉnh Anen vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

- Ông Nguyễn S (là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, đúng với quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng, triệu tập hợp lệ ông Đoàn Văn T đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa. Tuy nhiên, các lần triệu tập ông T đều vắng mặt, không lý do. Do vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông T theo thủ tục chung.

[3] Về nội dung: Công ty Cổ phần Tập đoàn T yêu cầu ông Đoàn Văn T có trách nhiệm trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn T tiền thuê quyền sử dụng đất là 1.289.782.650 đồng và lãi suất 10%/năm tính từ ngày 02/01/2021 đến khi xét xử. Chứng cứ nguyên đơn đưa ra là Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số

23.09/2019/QSDĐ/TL-ĐVT ngày 23/9/2019 và Biên bản sự việc về phương án trả nợ của ông Đoàn Văn T cho Tập đoàn T ngày 30/12/2020.

[3.1] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành triệu tập ông Đoàn Văn T để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; đồng thời đối chiếu nợ nhưng ông T đều vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không lý do và cũng không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số nợ nêu trên.

[3.2] Tại biên bản xác minh ngày 10/6/2022 được Công an xã V , huyện T, tỉnh A cung cấp như sau: ông Đoàn Văn Tài, sinh năm 1978, có hộ khẩu thường trú tại ấp V , xã V , huyện T, tỉnh An Hưng hiện nay đi làm ăn xa, thỉnh thoảng có về thăm gia đình.

[4] Xét thấy, giữa ông La Văn P (bên cho thuê) và Công ty T (bên thuê) ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 01/GCT-ĐT/TQSDD, ngày 13/11/2017; Phụ lục Hợp đồng 1A ngày 05/6/2018, bên thuê có quyền chủ động cho bên thứ ba thuê lại toàn bộ hoặc một phần các thửa đất nêu trên.

Ngày 23/9/2019, Công ty Cổ phần Tập đoàn T và ông Đoàn Văn T ký kết hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất số 23.09/2019/QSDĐ/TL-ĐVT. Theo đó. Công ty T cho ông Đoàn Văn T thuê 101 hecta đất để trồng lúa, trong thời hạn 01 năm kể từ ngày 15/11/2019 đến hết vụ Hè thu 2020. Số tiền thuê là 2.020.000.000 đồng (Hai tỷ, không trăm hai mươi triệu đồng). Năm 2020, Công ty Cổ phần Tập đoàn T và ông Đoàn Văn T thống nhất sửa đổi một số nội dung của Hợp đồng thuê số 23.09/2019/QSDĐ/TL-ĐVT, theo đó diện tích đất thuê vụ Đông Xuân năm 2020 là 77,2 hecta và vụ Hè Thu 2020 là 91 hecta, tổng số tiền thuê mà ông Đoàn Văn T phải thanh toán cho Công ty T là 1.682.000.000 đồng (một tỷ, sáu trăm tám mươi hai triệu đồng), chia làm 02 lần thanh toán:

- Lần 1: thanh toán số tiền 772.000.000 đồng, trong vòng 07 ngày làm việc sau khi ký hợp đồng;

- Lần 2: thanh toán số tiền 910.000.000 đồng vào cuối vụ Đông Xuân năm 2020, trong vòng 07 ngày làm việc (cuối tháng 3/2020).

Sau khi ký kết Hợp đồng, mặc dù ông T đã tiếp nhận, khai thác, thu lợi từ các thửa đất nhưng ông không thanh toán tiền thuê cho Công ty T. Đến ngày 22/12/2020, bằng việc cản trở tiền bán lúa, ông T đã thanh toán cho Công ty T được 392.217.350 đồng nên còn nợ 1.289.782.650 đồng.

[5] Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng thuê đất giữa nguyên đơn và bị đơn được lập thành văn bản ngày 23/9/2019, trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc, đúng với quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng; nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 nên hợp đồng hợp pháp và có hiệu lực từ thời điểm giao kết.

Bị đơn ông T đã xác nhận nợ Công ty T số tiền 1.289.782.650 đồng nhưng đến nay vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Do ông T đã vi phạm nghĩa

vụ trả nợ nên Công ty T căn cứ vào Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 23.09/2019/QSDĐ/TL-ĐVT ngày 23/9/2019 và Biên bản sự việc về phương án trả nợ ngày 30/9/2020 để yêu cầu ông T trả số tiền 1.289.782.650 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 351 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về lãi suất: tại đơn khởi kiện, nguyên đơn không yêu cầu tính lãi nhưng quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bổ sung yêu cầu bị đơn trả lãi suất với mức lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 02/01/2021 đến ngày xét xử (26/9/2022).

Xét thấy, mức lãi suất nguyên đơn yêu cầu (10%/năm) là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Tiền lãi được tính sau ngày ông T ký xác nhận nợ (30/12/2020) nên có căn cứ chấp nhận thời gian tính lãi từ ngày 02/01/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26/9/2022) là 01 năm 08 tháng 24 ngày, lãi suất 10%/năm (tương đương 0,833%/tháng). Đại diện nguyên đơn tự nguyện làm tròn thời gian tính lãi là 20,5 tháng. Như vậy, lãi suất được tính như sau:

Số tiền gốc $(1.289.782.650 \text{ đồng} \times 0,833\%) \times 20,5 \text{ tháng} = 220.249.734 \text{ đồng}$.

Tổng số gốc và lãi là: $1.289.782.650 \text{ đồng} + 220.249.734 \text{ đồng} = 1.510.032.384 \text{ đồng}$.

[7] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ buộc ông Đoàn Văn T phải trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn T tiền gốc và lãi là 1.510.032.384 đồng (trong đó gốc 1.289.782.650 đồng; lãi 220.249.734 đồng).

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Đoàn Văn T bị buộc trả số tiền nêu trên nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Công ty Cổ phần Tập đoàn T không phải chịu án phí nên được hoàn lại tiền tạm ứng án phí.

[9] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 351, Điều 357, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Tập đoàn T .

1.1. Buộc ông Đoàn Văn T trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn T số tiền gốc và lãi là 1.510.032.384 đồng (một tỷ, năm trăm mười triệu, không trăm ba mươi hai nghìn, ba trăm tám mươi bốn đồng).

1.2. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đoàn Văn T phải chịu 57.300.972 đồng (năm mươi bảy triệu, ba trăm nghìn, chín trăm bảy mươi hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Công ty Cổ phần Tập đoàn T không phải chịu án phí nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí 25.347.000 đồng (hai mươi lăm triệu, ba trăm bốn mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án, lệ phí Tòa án số 0009276, ngày 02 tháng 6 năm 2022 và 5.053.121 đồng (năm triệu, không trăm năm mươi ba nghìn, một trăm hai mươi một đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án, lệ phí Tòa án số 0009383, ngày 02 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh A.

3. Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 A;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự (Để thi hành);
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Văn H