

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TRÀ VINH
TỈNH TRÀ VINH

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

Bản án số: 75/2024/DS-ST

Ngày: 23 - 8 - 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 THÀNH PHỐ TRÀ VINH, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Bích Chi

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Thạch Thị Mỹ Kim

Ông Kiên Ngọc Trương

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Văn Giữ, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thu Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 188/2024/TLST-DS, ngày 15 tháng 5 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 272/2024/QĐXXST-DS, ngày 30 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn A, sinh ngày 01/01/1983

Địa chỉ: Ấp D, xã E, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của ông A là ông Lâm Khắc G, sinh ngày 17/12/1977, địa chỉ: Số F, đường K, Khóm L, phường M, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh, theo văn bản ủy quyền ngày 19/4/2023 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Bị đơn:

1/- Ông Kim Thanh B, sinh năm 1978 (vắng mặt)

2/- Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số N, đường Q, khóm P, phường R, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện đề ngày 02/5/2024 của nguyên đơn và lời khai của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lâm Khắc G là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A trình bày:

Ngày 16/5/2017, ông Nguyễn Văn A có thỏa thuận với vợ chồng ông Kim Thanh B, bà Huỳnh Thị C về việc ông A sẽ thuê quyền sử dụng đất của ông B, bà C, cụ thể: Quyền sử dụng đất cho thuê diện tích: 675m² (nằm một phần trong tổng diện tích 1.700m²), thuộc thửa đất số 647, tờ bản đồ số 5, loại đất trồng cây lâu năm khác (ngang trước 15m x dài 40m, nở hậu sau 18m), tính từ mặt tiếp giáp đường Q trở vào, giáp với thửa số 111); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BP 893452 do Ủy ban nhân dân thành phố Trà Vinh cấp ngày 24/10/2013); Thời hạn thuê: 10 (mười) năm: Thời gian tính từ ngày 15/6/2017 đến ngày 15/6/2027; Mục đích thuê: Kinh doanh; Giá thuê: 398.000.000 (ba trăm chín mươi tám triệu đồng chẵn). Sau khi ký hợp đồng thuê xong, phía vợ chồng ông B, bà C cũng bàn giao mặt bằng, ông A đã bỏ tiền ra đầu tư, xây dựng các hạng mục công trình trên đất nhằm phục vụ kinh doanh từ đó cho đến nay không phát sinh tranh chấp gì với ai, còn tiền thuê ông A đã thực hiện đúng theo thỏa thuận và cam kết giữa hai bên đúng theo hợp đồng đã ký kết. Thế nhưng, khoảng tháng 3 năm 2024 ông B, bà C muốn lấy lại đất và thanh lý hợp đồng để chuyển nhượng đất cho người khác. Quá trình thương lượng giải quyết hậu quả pháp lý của việc chấm dứt hợp đồng thuê đất đã được hai bên thỏa thuận thống nhất với nội dung: Ông Kim Thanh B, bà Huỳnh Thị C đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn A 510.000.000 (năm trăm mười triệu) đồng, trong đó tiền cọc thế chân khi thuê đất là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, tiền bồi thường thiệt hại cơ

sở vật chất mà ông A đã đầu tư xây dựng trên đất nay phải thanh lý hợp đồng trước hạn là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và tiền mua cơ sở vật chất: 10.000.000 (mười triệu) đồng. Thực hiện theo nội dung thỏa thuận, ông B và bà C đã thanh toán cho ông A tổng cộng 430.000.000 (bốn trăm ba mươi triệu) đồng, thể hiện trong biên nhận được phía vợ chồng ông B, bà C ghi phía sau Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nên còn nợ lại 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng đến nay vợ chồng ông B và bà C vẫn chưa thanh toán cho ông A nhưng ông B và bà C đã giao đất cho người khác để họ đập phá, tháo dỡ toàn bộ công trình do ông A xây dựng. Nhận thấy việc ông B, bà C không thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng còn lại là đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông A nên ông A đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Kim Thanh B và bà Huỳnh Thị C trả cho ông A số tiền còn lại là 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng.

- Bị đơn ông Kim Thanh B, bà Huỳnh Thị C vắng mặt nên không có lời trình bày.

Tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và có đơn xin thay đổi, rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng tiền mua cơ sở vật chất. Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với số tiền thanh lý hợp đồng thuê đất quyền sử dụng đất còn lại là 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng và không yêu cầu tính lãi.

- Bị đơn ông Kim Thanh B và bà Huỳnh Thị C vắng mặt nên không có lời trình bày.

Các đương sự cũng không thỏa thuận được gì với nhau về việc giải quyết vụ án và cũng không đương sự nào cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu của mình.

Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh.

Đối với việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về: thẩm quyền thụ lý, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tư cách pháp lý và mối

quan hệ những người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, thời hạn xét xử, quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa hôm nay đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý đến thời điểm này, nguyên đơn đã chấp hành đúng theo quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không chấp hành đúng theo quy định tại các Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với việc giải quyết vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 217; 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 117; 401; 422; khoản 1 Điều 428; Điều 472; 500 Bộ luật dân sự. Điểm d khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, sửa đổi, bổ sung năm 2018. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 “Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án”. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A. Buộc bị đơn ông Kim Thanh B và bà Huỳnh Thị C phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng. Chấp nhận yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền mua cơ sở vật chất 10.000.000 (mười triệu) đồng. Đình chỉ đối với số tiền mua cơ sở vật chất 10.000.000 (mười triệu) đồng. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Kim Thanh B và bà Huỳnh Thị C phải nộp án phí sơ thẩm 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 và được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật của vụ án: “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”, căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

[2] Về tố tụng:

Ông Lâm Khắc G là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn ông Kim Thanh B, bà Huỳnh Thị C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự này theo khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

Bị đơn ông Kim Thanh B, bà Huỳnh Thị C nợ nguyên đơn ông Nguyễn Văn A số tiền thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng là có thật, được chứng minh tại biên nhận nhận tiền ngày 20/01/2024 (BL 48) do nguyên đơn cung cấp.

Bị đơn ông Kim Thanh B, bà Huỳnh Thị C đã trực triệu tập hợp lệ lần thứ hai để dự phiên tòa nhưng ông B, bà C vẫn vắng mặt không lý do thể hiện các đương sự này muốn trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của mình và cũng đã từ bỏ việc tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A yêu cầu bị ông Kim Thanh B, bà Huỳnh Thị C trả số tiền thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất còn nợ 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng.

[4] Về tiền số tiền mua cơ sở vật chất 10.000.000 (mười triệu) đồng:

Do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn không trái với đạo đức xã hội, không trái với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đình chỉ giải quyết đối với số tiền mua cơ sở vật chất 10.000.000 (mười triệu) đồng.

[5] Về án phí: Do được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Kim Thanh B và bà Huỳnh Thị C phải nộp án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 207, Điều 217, 244 và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 401, 422, khoản 1 Điều 428, Điều 472 và 500 của Bộ luật dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A.

Buộc bị đơn ông Kim Thanh B và bà Huỳnh Thị C phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn A số tiền thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện số tiền mua cơ sở vật chất 10.000.000 (mười triệu) đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: 3.500.000 (ba triệu năm trăm nghìn) đồng.

Buộc bị đơn ông Kim Thanh B và bà Huỳnh Thị C phải nộp 3.500.000 (ba triệu năm trăm nghìn) đồng. án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn A không phải nộp án phí nên được nhận lại số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng tiền tạm ứng án phí mà ông A đã nộp theo biên lai

thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0003842, ngày 14 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

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, 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.

Án xử sơ thẩm công khai báo đương sự vắng mặt tại phiên tòa biết được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường nơi đương sự cư trú để Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND TTV;
- VKSND TPTV;
- Chi cục THADS TPTV;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Bùi Thị Bích Chi