TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TAM BÌNH** **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2025/DS-ST
Ngày: 05 – 03 – 2025
"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 HUYỆN TAM BÌNH, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Hồng Chi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hoàng Tiến

2. Bà Nguyễn Thị Sương

- Thư ký phiên tòa: Bà Sơn Thị Chanh Thu - Thư ký Toà án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Ửng – Kiểm sát viên.

Vào ngày 05 tháng 03 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 132/2024/TLST - DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2025/QĐXXST - DS ngày 17/01/2025 và Quyết định hoãn phiên toà số: 14/2025/QĐST – DS ngày 14/02/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: 1. Bà Lê Lệ T, sinh năm 1960.

2. Ông Lê Hoàng T1, sinh năm: 1962.

Cùng địa chỉ: Số A, T, phường T, Quận G, TP.

- *Bị đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn M.

Địa chỉ: Khóm M, TT. T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật là: Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 11/7/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa của nguyên đơn ông Lê Hoàng T1, bà Lê Lệ T

có ông Lê Hoàng T1 đại diện trình bày:

Vào ngày 27/3/2024, vợ chồng ông Lê Hoàng T1, bà Lê Lệ T có lập hợp đồng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn M thuê quyền sử dụng đất đối tại thửa số 30, tờ bản đồ số 13, diện tích 549m^2 do ông Lê Hoàng T1 và bà Lê Lệ T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời hạn thuê là 03 năm kể từ ngày 27/3/2024 với giá 15.000.000đồng/tháng; Mục đích thuê là xây dựng nhà xưởng máy may công nghiệp. Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban thị trấn T ngày 04/5/2024.

Sau khi lập hợp đồng thuê thì phía Công ty trách nhiệm hữu hạn M có thanh toán số tiền thuê 02 tháng (tháng 4 đến tháng 5/2024) là 26.000.000đồng, còn nợ lại 4.000.000đồng. Do làm ăn thua lỗ nên ngày 04/5/2024 Công ty trách nhiệm hữu hạn M đã tự ý chấm dứt hợp đồng và di dời các thiết bị sản xuất khỏi phần đất thuê trên và không thanh toán theo hợp đồng đã ký.

Nay ông Lê Hoàng T1, bà Lê Lệ T yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn M có ông Nguyễn Hữu T2 làm đại diện thanh toán số tiền thuê của tháng 4, tháng 5 năm 2024 còn nợ là 4.000.000đồng, tiền thuê của tháng 6/2025 là 15.000.000đồng và tiền thuê do vi phạm chấm dứt hợp đồng là 12 tháng x 15.000.000đồng/tháng là 180.000.000đồng. Tổng số tiền Công ty trách nhiệm hữu hạn M có ông Nguyễn Hữu T2 làm đại diện phải thanh toán là 199.000.000đồng và không yêu cầu tính lãi suất.

Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn M anh Nguyễn Hữu T2: Đã được triệu tập xét xử hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn tiếp tục vắng mặt mà không có lý do vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan.

Tòa án đã thông báo về việc thụ lý vụ án và qua hai lần thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và phiên hòa giải cho anh T2 nhưng anh trang không có ý kiến gì bằng văn bản và cũng không đến tham dự nên không xác định được sự thống nhất và không thống nhất của các đương sự trong vụ án.

- *Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình:*

Tòa án, Thẩm phán đã tiến hành các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản pháp luật có liên quan.

Những người tham gia tố tụng như: Nguyên đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 71 Bộ luật Tố tụng dân sự; Bị đơn chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự (vắng mặt không tham gia phiên tòa).

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167, Điều 179, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 137, Điều 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 472 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 và khoản 3 Điều 17 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Luật người cao tuổi năm 2019; Điều 12, Điều 14, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hoàng T1, bà Lê Lệ

T: Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn M có ông Nguyễn Hữu T2 làm đại diện trả cho ông Lê Hoàng T1, và Lê Lệ T số tiền 184.000.000đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn M có ông Nguyễn Hữu T2 làm đại diện nộp số tiền 9.200.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 trình tự và thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Tam Bình tiến hành thụ lý, giải quyết vụ án theo đúng trình tự thủ tục và thực hiện việc cấp, tống đạt, thông báo các văn bản tố tụng hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Toà án đã tiến hành thụ lý, giải quyết vụ án theo trình tự, thủ tục và thực hiện việc cấp, tống đạt, thông báo các văn bản tố tụng hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét thấy có các tài liệu, chứng cứ do Toà án có tiến hành thu thập chứng cứ, nên vụ án thuộc trường hợp Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp phải tham gia kiểm sát việc tuân thủ theo pháp luật tại phiên toà sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 21 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê đất còn thiếu là 199.000.000đồng do hai bên có hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nên Toà 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.

Anh Nguyễn Hữu T2 đã được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ lần thứ hai vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh T2.

[2]. Về nội dung yêu cầu khởi kiện: tại phiên toà ông Lê Hoàng T1, bà Lê Lệ T chỉ yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn M có anh nguyễn Hữu T2 làm đại diện trả số tiền là 184.000.000đồng.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hoàng T1, bà Lê Lệ T là có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ:

Căn cứ vào hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 27/3/2024 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn M có ông Nguyễn Hữu T2 làm đại diện và ông Lê Hoàng T1, bà Lê Lệ T thì hợp đồng được lập bằng văn bản, có chứng thực tại Ủy ban thị T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, hợp đồng được lập trên cơ sở tự nguyện nên có giá trị pháp lý theo quy định tại Điều 472 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 179 Luật đất đai năm 2013 và Khoản 2 và khoản 3 Điều 17 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có hiệu lực từ ngày 27/3/2024 và Công ty trách nhiệm hữu hạn M đã đi vào sản xuất, đến ngày 04/5/2024 thì đơn phương chấm dứt hợp đồng; Trong thời gian đó phía Công ty trách nhiệm hữu hạn M đã

thanh toán số tiền thuê đất tháng 4 và tháng 5 là 26.000.000đồng còn nợ ông Lê Hoàng T1 và bà Lê Lệ T là 4.000.000đồng. Mặt khác, tại khoản 3 Điều 7 của hợp đồng ngày 27/3/2024 thì việc ông Lê Hoàng T1 yêu cầu khoản 3 Điều 7 của hợp đồng thanh toán số tiền phạt do vi phạm là 12 ×15.000.000đ với tổng số tiền là 180.000.000đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.1]. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn M có ông Nguyễn Hữu T2 làm đại diện trả cho ông Lê Hoàng T1, và Lê Lệ T số tiền 184.000.000đồng.

[2.2]. Về án phí:

- Do yêu cầu của ông T1, bà T được chấp nhận nên buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn M có ông Nguyễn Hữu T2 làm đại diện nộp số tiền 9.200.000đồng.

[3] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo luật định.

Vì những lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167, Điều 179, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 137, Điều 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 472 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 và khoản 3 Điều 17 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Luật người cao tuổi năm 2019; Điều 12, Điều 14, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hoàng T1, bà Lê Lệ T.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn M có ông Nguyễn Hữu T2 làm đại diện trả cho ông Lê Hoàng T1, và Lê Lệ T số tiền 184.000.000đồng.

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 năm 2015.

2. Về án phí:

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn M có ông Nguyễn Hữu T2 làm đại diện nộp số tiền 9.200.000đồng.

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, 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 công khai, báo cho đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, hạn kháng cáo 15 ngày được tính kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Tam Bình;
- Chi cục THADS huyện Tam Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Trần Thị Hồng Chi