TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ GC** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 238/2024/DS-ST
Ngày: 24-7-2024
V/v tranh chấp "*Yêu cầu huỷ Hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ GC, TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Thảo;

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn M Quốc;

2. Bà Đinh Thị Kim Phụng;

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Dương Hồng Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố GC, tỉnh Tiền Giang;

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố GC tham gia phiên tòa*: Bà Nguyễn Trường Bảo Vy - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố GC xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 69/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2024 về tranh chấp *"Yêu cầu huỷ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 115/2024/QĐXX-ST ngày 07 tháng 6 năm 2024 và Quyết định Hoãn phiên toà số 141/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: 1.1 Ông Trương Nhất T, sinh năm 1969; (Xin vắng mặt)
1.2 Bà Nguyễn Thị Thanh M, sinh năm: 1970; (Xin vắng mặt)
Cùng địa chỉ: 160 Khu phố H, phường N, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang.

2/ *Bị đơn*: Anh Đỗ Tri TH, sinh năm: 1985;
Địa chỉ: Khu phố HH, phường LH, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang. (Vắng mặt)

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Văn phòng Công chứng PM; (Vắng mặt)
Địa chỉ: 139 NTD, khu phố HH, phường LH, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện theo pháp luật: ông Bùi PM - Trưởng Văn phòng;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng đồng nguyên đơn ông Trương Nhất T và bà Nguyễn Thị Thanh M trình bày*:

Do quen biết nên vào ngày 12/11/2022 nguyên đơn có cho anh Đỗ Tri TH thuê một phần thửa đất số 28306.02.127, tờ bản đồ số 02, diện tích thuê khoảng 250m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03475V-P5 do Ủy ban nhân dân thị xã GC (nay là thành phố GC), tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28/5/2007 cho ông Trương Nhất T và bà Nguyễn Thị Thanh M. Hai bên có làm Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phú Mỹ, theo đó phía anh TH thuê phần diện tích đất nêu trên trong thời gian 03 năm từ ngày 01/01/2023. Giá cho thuê: 10.000.000 đồng/tháng, thanh toán bằng tiền mặt. Phương TH thanh toán: Ngày 01/01/2023 anh TH thanh toán cho nguyên đơn số tiền 60.000.000 đồng là tiền thuê đất từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023. Từ ngày 01/7/2023 đến hết hạn hợp đồng thuê anh TH thanh toán cho nguyên đơn mỗi tháng 10.000.000 đồng, thanh toán từ ngày 01 đến ngày 03 tây hàng tháng. Tuy nhiên từ ngày 01/7/2023 đến nay anh TH không thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn và cố tình tránh mặt, anh TH cũng không sử dụng phần đất cho thuê từ tháng 10/2023 đến nay. Nay nguyên đơn yêu cầu Huỷ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Trương Nhất T, bà Nguyễn Thị Thanh M và anh Đỗ Tri TH được ký vào ngày 12/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Phú Mỹ, số công chứng 016510, quyển số 24/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Nguyên đơn không yêu cầu anh TH trả tiền thuê đất còn thiếu cũng không yêu cầu anh TH trả lại phần diện tích đất đã thuê vì hiện tại nguyên đơn đang quản lý sử dụng phần đất này.

Bị đơn Đỗ Tri TH vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án không có ý kiến hay yêu cầu gì mặc dù toà án đã tống đạt hợp lệ.

** Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố GC tại phiên tòa như sau:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự và những người tham gia tố tụng khác từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí: Đương sự chịu án phí theo quy định.

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 thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn có nơi cư trú tại phường LH, thành phố GC nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố GC, tỉnh Tiền Giang.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu huỷ Hợp động thuê quyền sử dụng đất. Căn cứ vào Điều 472 Bộ luật Dân sự nên quan hệ pháp luật là tranh chấp "*Hợp đồng thuê tài sản là quyền sử dụng đất*".

Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn có đơn xin vắng mặt, bị đơn vắng mặt không lý do dù toà án đã tống đạt hợp lệ. Căn cứ vào Điều 227, 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự.

[3]. Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Huỷ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Trương Nhất T, bà Nguyễn Thị Thanh M và anh Đỗ Tri TH được ký vào ngày 12/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Phú Mỹ, số công chứng 016510, quyển số 24/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Bị đơn anh Đỗ Tri TH vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án không có thể hiện ý kiến hay yêu cầu gì.

Xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 12/11/2022 được công chứng tại Văn phòng công chứng Phú Mỹ giữa ông Trương Nhất T, bà Nguyễn Thị Thanh M và anh Đỗ Tri TH:

Xét về hình TH hợp đồng căn cứ Điều 502 Bộ luật Dân sự các bên đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung hợp đồng: Hội đồng xét xử nhận thấy: Tài sản cho thuê là quyền sử dụng đất diện tích 250m^2 thuộc thửa đất số 28306.02.127, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03475V-P5 do Ủy ban nhân dân thị xã GC (nay là thành phố GC), tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28/5/2007 cho ông Trương Nhất T và bà Nguyễn Thị Thanh M. Do đó có cơ sở xác định đây là tài sản hợp pháp của ông Trương Nhất T và bà Nguyễn Thị Thanh M. Trong hợp đồng hai bên thoả thuận những nội dung cơ bản như sau:

Tài sản cho thuê: diện tích đất 250m^2 thuộc thửa đất 28306.02.127;

Thời gian thuê: 03 năm từ ngày 01/01/2023.

Giá cho thuê: 10.000.000 đồng/tháng, thanh toán bằng tiền mặt.

Phương TH thanh toán: Ngày 01/01/2023 anh TH thanh toán cho nguyên đơn số tiền 60.000.000 đồng là tiền thuê đất từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023.

Từ ngày 01/7/2023 đến hết hạn hợp đồng thuê anh TH thanh toán cho nguyên đơn mỗi tháng 10.000.000 đồng, thanh toán từ ngày 01 đến ngày 03 tây hàng tháng.

Mục đích thuê: thuê để làm kinh doanh (theo nguyên đơn trình bày thuê đất để kinh doanh quán nhậu). Anh TH không được cho người khác thuê lại nếu không được bên phía nguyên đơn đồng ý bằng văn bản.

Nguyên nhân nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên là do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê. Theo đó anh TH đã trả tiền thuê cho nguyên đơn được 60.000.000 đồng là tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023. Từ ngày 01/7/2023 anh TH không thực hiện nghĩa vụ trả đầy đủ tiền thuê theo phương TH đã thoả thuận tại Điều 6 trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết. Vì vậy anh TH đã vi phạm nghiêm

trọng nghĩa vụ hợp đồng làm cho nguyên đơn không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng. Nguyên đơn cho rằng từ tháng 10/2023 anh TH đã cố tình tránh mặt không trả tiền thuê cũng không có thoả thuận khác và trong suốt quá trình giải quyết vụ án anh TH cũng không đến toà án trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn dẫn đến việc nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng là có căn cứ.

Về hậu quả khi huỷ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất: Nguyên đơn không có yêu cầu giải quyết; bị đơn không có ý kiến hay yêu cầu gì. Trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố GC tại phiên tòa là có cơ sở nên chấp nhận.

[5]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6]. Về quyền kháng cáo của đương sự: Được thực hiện theo quy định tại các Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, 228, 238; Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 423, 424, 472, 481 Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Nhất T và bà Nguyễn Thị Thanh M.

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Trương Nhất T, bà Nguyễn Thị Thanh M và anh Đỗ Tri TH được ký vào ngày 12/11/2022 tại Văn phòng Công chứng PM, số công chứng 016510, quyển số 24/2022TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 250m^2 thuộc thửa đất số 28306.02.127, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03475V-P5 do Ủy ban nhân dân thị xã GC (nay là thành phố GC), tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28/5/2007 cho ông Trương Nhất T và bà Nguyễn Thị Thanh M.

2. Về án phí:

- Anh Đỗ Tri TH phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho ông Trương Nhất T và bà Nguyễn Thị Thanh M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000687 ngày 29/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã GC (nay là thành phố GC), tỉnh Tiền Giang.

3. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm. Trường hợp đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh TG;
- VKSND.TPGC;
- Chi cục THADS.TPGC;
- Các đương sự;
- Lưu.

Nguyễn Thị Thu Thảo