TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN NINH KIỀU,** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 246/2022/DS-ST
Ngày 25/11/2022
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 QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Quân

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phan Công Ny

2. Bà Hồ Thị Kim Luyến

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Trâm – Kiểm sát viên.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Võ An Trinh – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Ngày 25 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 359/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 864/2022/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: - Ông Lê Văn A, sinh năm 1969. Có mặt

- Bà Đinh Thị B, sinh năm 1972. Xin vắng mặt

Nơi cư trú: 1/12 Đường C, phường D, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1969. Vắng mặt

Nơi cư trú: 4/B8 Đường E, phường F, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng G. Xin vắng mặt

Địa chỉ: Tổ 6 đường H, khu vực I, phường K, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/4/2022, ông Lê Văn A, bà Đinh Thị B trình bày:

Ngày 02/11/2021, vợ chồng ông bà có thỏa thuận cho ông Trần Văn Đ thuê quyền sử dụng đất thửa 45, tờ bản đồ số 17 – theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CA 419665, số vào sổ cấp GCN:CH03748 do UBND quận quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ cấp ngày 15/6/2015 cho ông Lê Văn A đứng tên (đất tọa lạc Quốc lộ L, phường M, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ).

Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 15/11/2021 đến ngày 15/11/2026;

Mục đích thuê làm kho;

Giá thuê theo từng thời gian và tiền cọc là 60.000.000 đồng.

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, giữa bên cho thuê là ông Lê Văn A, bà Đinh Thị B, bên thuê là ông Trần Văn Đ ký ngày 02/11/2021, số công chứng 4896, quyển số 04/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng G.

Sau khi ký hợp đồng ông bà đã nhiều lần liên hệ ông Đ để thực hiện theo thỏa thuận, nhưng ông Đ không phản hồi. Ông bà đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông Đ trả tiền thuê và tiền cọc nhưng ông Đ vẫn không thực hiện.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, giữa bên cho thuê là ông Lê Văn A, bà Đinh Thị B, bên thuê là ông Trần Văn Đ ký ngày 02/11/2021, số công chứng 4896, quyển số 04/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng G.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, giữa bên cho thuê là ông Lê Văn A, bà Đinh Thị B, bên thuê là ông Trần Văn Đ ký ngày 02/11/2021, số công chứng 4896, quyển số 04/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng G.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn vắng mặt nên không thể hiện ý kiến.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về tố tụng, Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung, từ khi ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cho đến nay bị đơn không thực hiện hợp đồng, không trả tiền thuê đất, không nhận mặt bằng; mặc dù nguyên đơn nhiều lần liên hệ nhưng bị đơn đều né tránh. Bị đơn đã vi phạm hợp đồng, nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp:

Bị đơn cư trú tại quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều và đây là tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về tố tụng: Bị đơn ông Trần Văn Đ được tống đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt; nguyên đơn bà Đinh Thị B và Văn phòng công chứng G có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đương sự.

[3]. Về nội dung tranh chấp:

Ông Lê Văn A, bà Đinh Thị B có phần đất diện tích 917,6 m^2, thửa 45, tờ bản đồ số 17 – theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CA 419665, số vào sổ cấp GCN:CH03748 do UBND quận quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ cấp ngày 15/6/2015 (đất tọa lạc Quốc lộ L, phường M, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ).

Ngày 02/11/2021, ông Lê Văn A, bà Đinh Thị B ký Hợp đồng cho ông Trần Văn Đ thuê quyền sử dụng đất. Hợp đồng được xác lập tại Văn phòng công chứng G, số công chứng 4896, quyển số 04/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 15/11/2021 đến ngày 15/11/2026;

Giá thuê theo từng thời gian và tiền cọc là 60.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng, ông Trần Văn Đ không thực hiện đúng thỏa thuận, không giao tiền cọc, tiền thuê đất và nhận mặt bằng để kinh doanh.

Nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ bị đơn để giải quyết, nhưng bị đơn cố tình tránh mặt. Bị đơn đã vi phạm thỏa thuận, không thực hiện hợp đồng như hai bên giao kết.

Lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn, nên xet ý kiến của Kiểm sát viên và nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là có cơ sở.

Do đó, căn cứ Điều 120 Bộ luật dân sự hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, được ký kết giữa ông Lê Văn A, bà Đinh Thị B với ông Trần Văn Đ, số công chứng 4896, quyển số 04/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2021 tại Văn phòng công chứng G.

[4]. <u>Về án phí DSST:</u> Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bị đơn phải chịu án phí là 300.000 đồng.

[5]. <u>Về tạm ứng án phí:</u> Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng (theo Biên lai thu số 0000829 ngày 25/7/2022).

[6]. Về chi phí thẩm định: Căn cứ Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chi phí là 2.300.000 đồng, bị đơn chịu chi phí này. Nguyên đơn đã nộp 3.000.000 đồng, còn lại 700.000 đồng nguyên đơn đã nhận lại. Bị đơn phải nộp 2.300.000 đồng để hoàn trả nguyên đơn.

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 93, Điều 95, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 116, Điều 117, Điều 120 Bộ luật dân sự năm 2015.

<u>Tuyên xử:</u> Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, được ký kết giữa ông Lê Văn A, bà Đinh Thị B với ông Trần Văn Đ, số công chứng 4896, quyển số 04/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2021 tại Văn phòng công chứng G.

<u>Về án phí dân sự sơ thẩm:</u> Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bị đơn phải nộp 300.000 đồng.

<u>Về tạm ứng án phí:</u> Căn cứ Điều 144 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng (theo Biên lai thu số 0000829 ngày 25/7/2022).

<u>Về chi phí thẩm định:</u> Căn cứ Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chi phí là 2.300.000 đồng, bị đơn chịu chi phí này. Nguyên đơn đã nộp 3.000.000 đồng, còn lại 700.000 đồng nguyên đơn đã nhận lại. Bị đơn phải nộp 2.300.000 đồng để hoàn trả nguyên đơn.

<u>Về quyền kháng cáo:</u> Căn cứ Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày niêm yết hoặc tống đạt bản án.

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:
- *Các đương sự;*
- *Toà án nhân dân Tp. Cần Thơ;*
- *Viện kiểm sát nhân dân Tp. Cần Thơ;*
- *Viện kiểm sát nhân dân Q. Ninh Kiều;*
- *Chi cục THADS Q. Ninh Kiều;*
- *Lưu hồ sơ (15).*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(đã ký)

Nguyễn Hồng Quân