

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 11/2022/DS-ST

Ngày: 13/01/2022

V/v tranh chấp “Hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH-TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Bùi Anh Tuấn**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Tạ Công Minh

2. Ông Lê Hoài Phong

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Phục – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Trà My – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số **279/2021/TLST-DS** ngày 30/6/2021 về việc tranh chấp: “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số **170/2021/QĐXXST-DS** ngày 09/12/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Mai Thị Kim L, sinh năm 1982. Địa chỉ: 244/1 ấp LHB, xã ĐT, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

1.2. Cao Hoàng T, sinh năm 1983. Địa chỉ: 244/1 ấp LHB, xã ĐT, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

1.3. Cao Hoàng P, sinh năm 1991. Địa chỉ: 244C ấp LHB, xã ĐT, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

1.4. **Nguyễn Thị Xuân H**, sinh năm 1991. Địa chỉ: 244C ấp LHB, xã ĐT, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà **Ngô Thị P1**, sinh năm 1960. Địa chỉ: 292 Ấp Bắc, Phường 5, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

2. Bị đơn: **Lê Thị Cẩm N**, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp Long Thuận B, xã Long Hưng, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên bị Mai Thị Kim L, anh Cao Hoàng T, anh Cao Hoàng P, chị Nguyễn Thị Xuân H và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Ngô Thị P1 cùng có ý kiến trình bày:*

Vào ngày 08/9/2016 chị Mai Thị Kim L, anh Cao Hoàng T, anh Cao Hoàng P, chị Nguyễn Thị Xuân H và chị Lê Thị Cẩm N có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Theo đó chị L, anh Tr, anh P, chị H cho chị N thuê 02 diện tích đất sau:

- 150m² đất thuộc thửa đất số 463, tờ bản đồ số 24, loại đất cây lâu năm (25,3m²) và đất ở tại nông thôn (124,7m²), tọa lạc tại ấp 1, xã Đạo Thạnh, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00400 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 31/12/2015 đứng tên Mai Thị Kim L.

- 240m² đất thuộc thửa đất số 464, tờ bản đồ số 24, loại đất cây lâu năm (40,5m²) và đất ở tại nông thôn (199,5m²), tọa lạc tại ấp 1, xã Đạo Thạnh, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00401 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 31/12/2015 đứng tên Cao Hoàng P.

Hai bên tiến hành ký kết và công chứng hợp đồng với các nội dung sau:

- Mục đích thuê đất: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ.
- Thời hạn thuê: 10 năm.
- Giá thuê: Hai năm đầu giá 4.200.000 đồng/năm; Năm thứ 3 trở đi mỗi năm tăng thêm 10% đối với năm liền kề.
- Phương thức thanh toán: Đặt cọc 40.000.000 đồng (mỗi thửa 20.000.000 đồng), tiền cọc sẽ được trả lại khi hết thời hạn thuê.

Trên thửa đất hiện đã có dãy nhà gồm 14 phòng trọ, nhưng hai bên không thỏa thuận trong hợp đồng. Sau khi ký kết hợp đồng đã giao toàn bộ đất và nhà cho chị N quản lý, sử dụng. Quá trình sử dụng chị N chỉ trả tiền thuê đến tháng 02/2021, đến ngày 08/4/2021 bà Nhung đã tự ý bỏ tài sản thuê và không trả tiếp số tiền thuê tiền điện, tiền nước.

Nay yêu cầu hủy hợp đồng thuê trên, đồng ý trả lại 40.000.000 đồng tiền cọc. Đối với tiền thuê, tiền điện, tiền nước không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này.

** Bị đơn chị Lê Thị Cẩm N đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý, bản sao đơn kiện và tài liệu chứng cứ của nguyên đơn, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt, không có ý kiến.*

** Tại phiên tòa,*

Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Xác định đây là quan hệ tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo qui định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Theo khai nhận của các đương sự và các tài liệu chứng cứ mà Tòa án đã thu thập được đủ cơ sở xác định: Vào ngày 08/9/2016 chị Mai Thị Kim L, anh Cao Hoàng T, anh Cao Hoàng P, chị Nguyễn Thị Xuân H và chị Lê Thị Cẩm N có ký

kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Theo đó chị L, anh Tr, anh P, chị H cho chị N thuê 02 diện tích đất sau:

- 150m² đất thuộc thửa đất số 463, tờ bản đồ số 24, loại đất cây lâu năm (25,3m²) và đất ở tại nông thôn (124,7m²), tọa lạc tại ấp 1, xã Đạo Thạnh, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00400 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 31/12/2015 đứng tên bà Mai Thị Kim L.

- 240m² đất thuộc thửa đất số 464, tờ bản đồ số 24, loại đất cây lâu năm (40,5m²) và đất ở tại nông thôn (199,5m²), tọa lạc tại ấp 1, xã Đạo Thạnh, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00401 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 31/12/2015 đứng tên ông Cao Hoàng P.

Hai bên tiến hành ký kết hợp đồng công chứng với các nội dung sau:

- Mục đích thuê đất: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ.
- Thời hạn thuê: 10 năm.
- Giá thuê: Hai năm đầu giá 4.200.000 đồng/năm; Năm thứ 3 trở đi mỗi năm tăng thêm 10% đối với năm liền kề.
- Phương thức thanh toán: đặt cọc 40.000.000 đồng (mỗi thửa 20.000.000 đồng), tiền cọc sẽ được trả lại khi hết thời hạn thuê.

Xét thấy, bên cho thuê đất đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hạn cho thuê trong thời hạn sử dụng đất, mục đích và nội dung cho thuê phù hợp pháp luật về đất đai. Hai bên tiến hành lập hợp đồng bằng văn bản và có công chứng, chứng thực nên hợp đồng trên đảm bảo về hình thức và nội dung.

Về ý kiến nguyên đơn cho rằng: Sau khi ký kết hợp đồng đã giao toàn bộ đất và nhà cho chị N quản lý, sử dụng. Quá trình sử dụng chị N chỉ trả tiền thuê đến tháng 02/2021, đến ngày 08/4/2021 chị N đã tự ý bỏ tài sản thuê và không trả tiếp số tiền thuê tiền điện, tiền nước. Xét thấy, chị N đã được tổng đạt bản sao đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo nhưng vẫn không có ý kiến phản đối. Hiện tại chị N đã không quản lý, sử dụng tài sản thuê, không trả tiền thuê là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Căn cứ vào Điều 423 Bộ luật dân sự cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy bỏ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn.

Về lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Xét thấy, do bị đơn là bên vi phạm hợp đồng nên là người có lỗi. Tuy nhiên, nguyên đơn vẫn không yêu cầu giải quyết về thiệt hại và đồng ý hoàn trả tiền đặt cọc 40.000.000 đồng cho bị đơn là có lợi cho bị đơn nên cần ghi nhận.

[3] Về án phí: Cần buộc bị đơn chịu 300.000 đồng, nguyên đơn chịu 2.000.000 đồng án phí.

[4] Về đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 423, 472, 473, 481 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 167, 168 Luật Đất đai.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chị Mai Thị Kim L, anh Cao Hoàng T, anh Cao Hoàng P, chị Nguyễn Thị Xuân H.

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết và công chứng ngày 08/9/2016 giữa chị Mai Thị Kim L, anh Cao Hoàng T, anh Cao Hoàng P, chị Nguyễn Thị Xuân H và chị Lê Thị Cẩm N đối với 02 diện tích đất sau:

- 150m² đất thuộc thửa đất số 463, tờ bản đồ số 24, loại đất cây lâu năm (25,3m²) và đất ở tại nông thôn (124,7m²), tọa lạc tại ấp 1, xã Đạo Thạnh, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00400 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 31/12/2015 đứng tên Mai Thị Kim L.

- 240m² đất thuộc thửa đất số 464, tờ bản đồ số 24, loại đất cây lâu năm (40,5m²) và đất ở tại nông thôn (199,5m²), tọa lạc tại ấp 1, xã Đạo Thạnh, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00401 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 31/12/2015 đứng tên Cao Hoàng P.

Chị Mai Thị Kim L, anh Cao Hoàng T, anh Cao Hoàng P, chị Nguyễn Thị Xuân H trả cho chị Lê Thị Cẩm N 40.000.000 đồng tiền đặt cọc, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không trả khoản tiền nêu trên thì hàng tháng phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Lê Thị Cẩm N phải chịu 300.000 đồng án phí.

Chị Mai Thị Kim L, anh Cao Hoàng T, anh Cao Hoàng P, chị Nguyễn Thị Xuân H phải chịu 2.000.000 đồng án phí, được trừ vào 1.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004398 ngày 30/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, nên phải nộp tiếp 1.000.000 đồng.

3. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án. Bị đơn được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND H. Châu Thành;
- Chi cục THADS H. Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

ĐÃ KÝ

Bùi Anh Tuấn

