TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 81/2023/DS-ST
Ngày: 30 – 6 – 2023
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 THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thiện.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Minh Lý

2. Ông Nguyễn Minh Trí

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Trần Đình Anh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một : Bà Lê Thị Thuỷ – Kiểm sát viên.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 476/2022/TLDS - ST ngày 02 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 83/2023/QĐXXST-DS ngày 19/6/2023 và Quyết định hoãn phiên toà số 40/2023/QĐST-DS ngày 26/6/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Phi N, sinh năm 19xx và bà Thái Ngọc H, sinh năm 19xx. Cùng địa chỉ: đường Hồ Văn Cống,phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Bà Phạm Trương Ngọc A, sinh năm 19xx, địa chỉ: phường Lộc Tiến, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng – Là người đại diện theo uỷ quyền. Có mặt

2. Bị đơn: Công ty ME; địa chỉ trụ sở: Võ Oanh, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt

Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Văn Q, sinh năm 19xx – Giám đốc Công ty - Là người đại diện theo pháp luật.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện, và tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn là bà Phạm Trương Ngọc A trình bày:***

Ông Huỳnh Phi N và bà Thái Ngọc H là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất **480m2**, mục đích sử dụng: ODT, thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại phường Phú Cường, thị xã Thủ Dầu Một (nay là thành phố Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận QSDĐ số **AI291106**, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: **H22339**, do Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một (nay là thành phố Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Huỳnh Phi N và bà Thái Ngọc Hvào ngày 19/03/2007.

Vào ngày 20/07/2019, ông N, bà H và Công ty ME do ông Vũ Phạm Tuấn A làm đại diện, có giao kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có số công chứng 8114, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng Công chứng Phú Thịnh, tỉnh Bình Dương đối với một phần quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **AI291106**, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: **H22339**, do Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một (nay là thành phố Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/03/2007.

Theo thỏa thuận thì, thời hạn thuê là 80 (tám mươi) tháng, kể từ ngày 20/07/2019, giá thuê quyền sử dụng đất nêu trên là 7.000.000 đồng/tháng *(Bảy triệu đồng một tháng)*, thời điểm thanh toán vào ngày 01 đến ngày 05 dương lịch hàng tháng.

Tuy nhiên, trong thời gian Công ty ME thuê quyền sử dụng đất nêu trên thì Công ty không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đúng hạn theo như hai bên đã thỏa thuận và cam kết trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên. Hơn nữa, từ tháng 06/2021 đến nay, ông N và bà H không liên lạc được với ông Vũ Phạm Tuấn A, người đại diện của Công ty để thực hiện các nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất nêu trên đồng thời Công ty ME đã rời đi mà không thông báo cho ông N, bà H biết. Qua kiểm tra hiện trạng mặt bằng thuê quyền sử dụng đất nêu trên, không có tài sản xây dựng gắn liền trên đất và không có tài sản nào của Công ty ME.

Hành vi này của Công ty ME đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N, bà H, đã vi phạm các thỏa thuận và cam kết trong hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất giữa ông gọc, bà H và Công ty ME, trong đó có điều khoản trả đủ tiền thuê theo phương thức đã thỏa thuận. Hành vi này là hoàn toàn trái pháp luật.

Nay, ông Huỳnh Phi N và bà Thái Ngọc H khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một giải quyết các yêu cầu như sau:

1. Tuyên hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có số công chứng 8114, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD, ký ngày 20/07/2019, tại Văn phòng Công chứng Phú Thịnh, tỉnh Bình Dương, giữa chúng tôi và Công ty ME, đối với diện tích đất **480m2**, thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại phường Phú Cường, thị xã Thủ Dầu Một (nay là thành phố Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận QSDĐ số **AI291106**, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: **H22339**, do Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một (nay là thành phố Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Huỳnh Phi N và bà Thái Ngọc H vào ngày 19/03/2007.

2. Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương công nhận ông N và bà H có quyền sở hữu đối với số tiền đặt cọc thuê đất **125.000.000đ** (*bằng chữ: Một trăm hai mươi lăm triệu đồng*).

* Bị đơn là Công ty ME; địa chỉ trụ sở: Võ Oanh, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Toà án tống đạt, niêm yết hợp lệ thông báo

về việc bị khởi kiện, thông báo về tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; triệu tập tham gia hòa giải, tham gia phiên họp và tham gia phiên tòa. Tuy nhiên, Công ty ME vắng mặt không có lý do, không cử người đại diện đến Toà án làm việc và không gửi văn bản trình bày ý kiến, tài liệu chứng cứ của họ về vụ kiện cho Toà án.

Tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn là bà Phạm Trương Ngọc A có ý kiến như sau:

Nguyên đơn là ông Huỳnh Phi N và bà Thái Ngọc H đề nghị Toà án tuyên chấm dứt đối với Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có số công chứng 8114, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD, ký ngày 20/07/2019, tại Văn phòng Công chứng Phú Thịnh, tỉnh Bình Dương, giữa chúng tôi và Công ty ME, đối với diện tích đất **480m2**, thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại phường Phú Cường, thị xã Thủ Dầu Một (nay là thành phố Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận QSDĐ số **AI291106**, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: **H22339**, do Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một (nay là thành phố Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Huỳnh Phi gọc và bà Thái Ngọc H vào ngày 19/03/2007.

Ông Huỳnh Phi N và bà Thái Ngọc H xin rút yêu cầu khởi kiện về việc công nhận cho ông N và bà H có quyền sở hữu đối với số tiền đặt cọc thuê đất **125.000.000đ** (*bằng chữ: Một trăm hai mươi lăm triệu đồng*).

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một phát biểu ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử. Quá trình điều tra, việc thu thập chứng cứ, hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ và tống đạt văn bản tố tụng được Tòa án thực hiện đúng quy định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, nguyên đơn đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn không tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tại phiên toà, phái nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc công nhận cho ông N và bà H có quyền sở hữu đối với số tiền đặt cọc thuê đất **125.000.000đ** (*bằng chữ: Một trăm hai mươi lăm triệu đồng*). Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có số công chứng 8114, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD, ký ngày 20/07/2019, tại Văn phòng Công chứng Phú Thịnh, tỉnh Bình Dương, giữa ông Huỳnh Phi N, bà Thái Ngọc H và Công ty ME là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

- Kiến nghị bổ sung: Không

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên, ý kiến trình bày của đương sự có mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Phi N và bà Thái Ngọc H là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đối tượng tranh chấp của các bên là hợp đồng thuê quyền sử dụng

phần đất toạ lạc tại phường Phú Cường, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương nên căn cứ theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

[2]. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bị đơn là Công ty ME đã được Toà án tống đạt hợp lệ thông báo về việc bị khởi kiện, thông báo về tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, triệu tập tham gia hòa giải, tham gia phiên họp và tham gia phiên tòa. Tuy nhiên, Công ty ME vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với Công ty ME là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Tại phiên toà, đại diện hợp pháp của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc công nhận cho ông N và bà H có quyền sở hữu đối với số tiền đặt cọc thuê đất **125.000.000đ** (*bằng chữ: Một trăm hai mươi lăm triệu đồng*). Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về nội dung giải quyết tranh chấp: Ngày 20/07/2019, ông N, bà H và Công ty ME (gọi tắt là Cty ME) có giao kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 480m^2, mục đích sử dụng: ODT, thuộc một phần thửa đất số 177, tờ bản đồ số 21, theo giấy chứng nhận QSDĐ số **AI291106**, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: **H22339**, do Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một (nay là thành phố Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Huỳnh Phi N và bà Thái Ngọc H vào ngày 19/03/2007. Hợp đồng được công chứng theo số công chứng 8114, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng Công chứng Phú Thịnh, tỉnh Bình Dương. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, không ai bị ép buộc, lừa dối, nội dung thoả thuận tại hợp đồng không trái pháp luật. Do đó, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của các bên phát sinh hiệu lực, buộc các bên phải thực hiện.

Theo thoả thuận tại hợp đồng, thời hạn thuê là 80 (tám mươi) tháng, kể từ ngày 20/07/2019, giá thuê quyền sử dụng đất nêu trên là 7.000.000 đồng/tháng *(Bảy triệu đồng một tháng)*, thời điểm thanh toán vào ngày 01 đến ngày 05 dương lịch hàng tháng. Tuy nhiên, từ tháng 6 năm 2021 đến nay, Cty ME đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê, tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê, bỏ đi khỏi khu đất thuê mà không thông báo cho chủ sử dụng biết.

Qua xác minh thẩm định tại phần đất theo thoả thuận cho thuê giữa các bên đã xác định: Hiện trang phần đất đang do ông N, bà H quản lý sử dụng, trên đất không có tài sản nào của Cty ME.

Vì vậy, ông N và bà ằng khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký giữa các bên là phù hợp với quy định tại Điều 422, 428 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5]. Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là có căn cứ chấp nhận.

[6]. Từ các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Phi N, bà Thái Ngọc H đối với Cty ME về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Vì vậy, bị đơn Cty ME phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165, khoản 2 Điều 227, 235, 244, 264 và 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 166, 167 và 203 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ các Điều 423, 424, 472, 473, 474 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Phi N, bà Thái Ngọc H đối với bị đơn là Công ty ME về việc yêu công nhận cho ông Huỳnh Phi N và bà Thái Ngọc Hcó quyền sở hữu đối với số tiền đặt cọc thuê đất 125.000.000đ (*bằng chữ: Một trăm hai mươi lăm triệu đồng*)

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Phi N, bà Thái Ngọc Hđối với bị đơn là Công ty ME về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

- Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 20/07/2019 giữa ông Huỳnh Phi N, bà Thái Ngọc H và Công ty ME, được Văn phòng Công chứng Phú Thịnh, tỉnh Bình Dương công chứng theo số 8114, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định:

- Công ty ME phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại cho ông Huỳnh Phi N và bà Thái Ngọc H số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/00019xx ngày 24/10/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

- Ông Huỳnh Phi N và bà Thái Ngọc H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định, đăng tin. Ông Huỳnh Phi N, bà Thái Ngọc H đã nộp đủ không phải nộp thêm.

4. Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ./.

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:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP.TDM;
- Chi cục THADS TP.TDM;

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

- Các đương sự;
- Lưu HS, Tòa.

Lê Văn Thiện

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Đặng Minh Lý **Trương Ngọc Điệp** **Lê Văn Thiện**