TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DẦU TIẾNG** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 49/2023/DS-ST
Ngày: 29-6-2023
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 HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Nguyễn Minh Sơn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Phương Dung;

2. Ông Lê Xuân Hiếu.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đinh Thị Khuyến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 243/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 69/2023/QĐXXST-DS ngày 07/6/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Phan Hùng S, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1970; địa chỉ: Số A, đường B, khu phố C, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Bị đơn: Công ty TNHH Xây dựng và thương mại P; địa chỉ: Số E đường R khu nhà ở P, phường M, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Võ Thúy Q, sinh năm 1989, chức vụ: Giám đốc.

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

3.1. Ông Bùi Anh T, sinh năm 1993; địa chỉ: Số Y đường X, phường B, thị xã K, tỉnh Gia Lai.

3.2. Văn phòng Công chứng V; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn có đơn xin vắng mặt, đại diện hợp pháp của bị đơn được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng, nguyên đơn (ông Phan Hùng S và bà Nguyễn Thị Thùy L) thống nhất trình bày:

Ngày 25/7/2019, ông Phan Hùng S và bà Nguyễn Thị Thùy L cùng người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Xây Dựng và Thương Mại P (sau đây gọi là Công ty P) ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng công chứng số 02653, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Đối tượng của hợp đồng thuê là quyền sử dụng đất diện tích 433m^2, thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 380992, số vào sổ CH01786 do UBND huyện D cấp ngày 19/01/2012 cho ông Phan Hùng S. Thời gian cho thuê là 09 năm, giá thuê đối với 03 năm đầu là 3.500.000 đồng/tháng; 03 năm kế tiếp là 4.500.000 đồng/tháng; 03 năm cuối là 5.500.000 đồng/tháng. Mỗi năm thanh toán 01 lần vào đầu năm. Tuy nhiên, từ ngày 25/12/2021 phía Công ty P không thanh toán tiền thuê đất cho ông S, bà L như hợp đồng. Do phía Công ty P vi phạm hợp đồng nên ông S, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng giải quyết hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng số 02653, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/7/2019 được ký tại Văn phòng công chứng V giữa ông S, bà L và Công ty P.

Đối với các tài sản mà Công ty P xây dựng trên QSDĐ của ông S, bà L đã không còn giá trị sử dụng nên ông S, bà L không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Quá trình tố tụng, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ. Tuy nhiên, bị đơn vắng mặt không có lý do, không cung cấp chứng cứ cho Tòa án.

Lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Anh T tại biên bản lấy lời khai ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh Gia Lai thể hiện:

Ngày 25/7/2029, ông T nhận ủy quyền từ giám đốc Công ty P để ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của ông Phan Hùng S và bà Nguyễn Thị Thùy L đối với phần đất diện tích 433m^2, thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 380992, số vào sổ CH01786 do UBND huyện D cấp ngày 19/01/2012 cho ông Phan Hùng S. Sau khi hoàn tất việc ký hợp đồng thì ông T bàn giao lại T bộ hồ sơ cho phía công ty. Ông T đã nghỉ việc tại Công ty P được 02 năm. Ông T xác định không còn liên quan gì đến Công ty P cũng không cung cấp thêm thông tin gì khác. Đồng thời, ông T xin được vắng mặt không tham gia vào quá trình giải quyết vụ án.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng V thể hiện tại Văn bản số 268/VPCC ngày 03/11/2022 như sau:

Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục chứng nhận hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng số 02653, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/7/2019 được ký tại Văn phòng công chứng V đã áp dụng đúng các quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng. Đồng thời, Văn phòng công chứng V xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, tống đạt các văn bản tố tụng đầy đủ, đúng trình tự thủ tục, người tham gia tố tụng đúng thành phần. Phiên tòa được tiến hành đúng trình tự. Nguyên đơn đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Bị đơn được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không có lý do, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt đã có ý kiến yêu cầu xét xử vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Không kiến nghị khắc phục, bổ sung các thủ tục tố tụng. Quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Về nội dung vụ án: Các tài liệu, chứng cứ được Hội đồng xét xử làm rõ tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng số 02653, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/7/2019 được ký tại Văn phòng công chứng V, đối tượng của hợp đồng là phần đất diện tích 433m^2, thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan hệ pháp luật của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Về pháp luật áp dụng: Các bên đương sự thực hiện giao dịch là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng số 02653, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/7/2019 nên áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết để giải quyết.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng số 02653, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/7/2019 được ký giữa nguyên đơn và đại diện hợp pháp của bị đơn tại Văn phòng công chứng V.

Quá trình tiến hành tố tụng, từ lời trình bày của ông Bùi Anh T, nguyên đơn và ý kiến của Văn phòng công chứng V xác định được giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết với nhau hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng số 02653, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/7/2019 tại Văn phòng công chứng V đối với quyền sử dụng đất diện tích 433m^2, thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 380992, số vào sổ CH01786 do UBND huyện D cấp ngày 19/01/2012 cho ông Phan Hùng S.

Xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại Điều 6 có thể hiện nội dung *"Bên B (bị đơn)có nghĩa vụ trả đủ, đúng thời hạn tiền thuê theo phương thức đã thỏa thuận"*. Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn xác định từ ngày 25/12/2021, bị đơn đã không thanh toán tiền thuê đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Khoản 2 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định nghĩa vụ chứng minh như sau *"...Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ chứng minh cho sự phản đối đó..."* bị đơn được triệu tập nhiều lần để thực hiện quyền của mình. Tuy nhiên, bị đơn cố tình vắng mặt và không cung cấp ý kiến phản bác lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy, Lời trình bày của nguyên đơn là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngoài ra, quá trình tiến hành tố tụng, nguyên đơn có yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với quyền sử dụng đất diện tích 433m^2, thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương và xác định các tài sản trên đất gồm: Tường xây tô diện tích 73,6m^2; sân xi măng diện tích 115m^2 là do bị đơn xây dựng năm 2019, tuy nhiên hiện trạng đã xuống cấp và không còn giá trị sử dụng nên nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết. Các tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập được đã được thông báo cho bị đơn. Tuy nhiên, bị đơn không có ý kiến nên lời trình bày của nguyên đơn là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

"1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây:

a) Bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận;

b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng;

c) Trường hợp khác do luật quy định.

2. Vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng."

Mục đích của việc giao kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là để nguyên đơn nhận tiền cho thuê quyền sử dụng đất, còn bị đơn được sử dụng quyền sử dụng đất để kinh doanh. Tuy nhiên, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán dẫn

đến việc nguyên đơn không thu được tiền cho thuê. Như vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng về phần thủ tục tố tụng cũng như về nội dung vụ án là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Hoàn trả cho nguyên đơn tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng (một triệu đồng), nguyên đơn tự nguyện chịu. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 227, 228, 238, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 423, 472, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hùng S và bà Nguyễn Thị Thùy L đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và Thương mại P về việc Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất công chứng số 02653, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/7/2019 tại Văn phòng công chứng V giữa ông Phan Hùng S, bà Nguyễn Thị Thùy L và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và Thương mại P.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và Thương mại P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

2.2. Hoàn trả cho ông Phan Hùng S và bà Nguyễn Thị Thùy L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số AA/2021/0007538 ngày 05 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 1.000.000 đồng (một triệu đồng), ông Phan Hùng S và bà Nguyễn Thị Thùy L tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định.

Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Ngô Nguyễn Minh Sơn

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Hồ Đắc Minh

Lê Xuân Hiếu

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ngô Nguyễn Minh Sơn

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Ngô Nguyễn Minh S