

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ BẾN TRE  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 104/2024/DS-ST

Ngày: 26-7-2024

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 BẾN TRE – TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Hoàng Út

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Lê Bình Nguyên

2. Bà Phạm Thu Hồng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Cẩm Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre tham gia phiên tòa:**  
Bà Huỳnh Thị Ngọc Diệp – Kiểm sát viên

Ngày 26 tháng 7 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 143/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 115/2024/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 152/2024/QĐST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Bà Hồ Nguyệt T, sinh năm: 1979;

Nơi cư trú: Số 153/3, Khu phố B, Phường T, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.  
(Có mặt)

*2. Bị đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn xuất nhập khẩu nông sản N;

Trụ sở: Số 37, Đường số M, ấp A, xã M, thành phố BT, tỉnh Bến Tre;

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Minh P, sinh năm: 1979;

Nơi cư trú: Số 11/1, đường B, Phường T, thành phố BT, tỉnh Bến Tre. (Vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Hồ Nguyệt T trình bày:*

Ngày 04/4/2021, bà Hồ Nguyệt T và Công ty trách nhiệm hữu hạn xuất nhập khẩu nông sản N (Công ty N) có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng B. Theo nội dung của hợp đồng, bà T cho Công ty N thuê quyền sử dụng đất là thửa đất số 999, tờ bản đồ số 8, diện tích 98,6 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã M, thành phố BT, tỉnh Bến Tre; giá thuê đất là 3.000.000 đồng/tháng và thanh toán bằng hình thức chuyển khoản cho bà T vào ngày 05 dương lịch hàng tháng; thời hạn thuê đất kể từ ngày 06/4/2021 đến hết ngày 30/4/2025; mục đích thuê là để kinh doanh. Theo mục 2 Điều 5 của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có thỏa thuận bên A (bà T) được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nhưng không phải bồi hoàn tiền thế chân, tiền thuê đất và bồi thường chi phí đầu tư cho bên B (Công ty N) nếu bên B không thanh toán tiền thuê đúng như thỏa thuận quá 03 tháng. Theo mục 2 Điều 6 của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có thỏa thuận bên B (Công ty N) được quyền tháo dỡ toàn bộ trang thiết bị mà bên B đã lắp đặt khi hết hợp đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, Công ty N đã thanh toán tiền thuê đất đúng như thỏa thuận, tuy nhiên từ ngày 01/4/2023 đến nay thì Công ty N không thanh toán tiền thuê đất cho bà T mặc dù bà T đã nhiều lần yêu cầu. Hiện trạng trên thửa đất có căn nhà do Công ty N xây dựng và đang sử dụng làm trụ sở Công ty. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 04/4/2021 giữa bà T và Công ty N, yêu cầu Công ty N tháo dỡ, di dời căn nhà trên thửa đất số 999, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã M, thành phố BT, tỉnh Bến Tre và trả lại thửa đất cho bà T, đồng thời yêu cầu Công ty N thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 01/4/2023 đến 31/3/2024 là 36.000.000 đồng. Đối với tiền thuê đất từ ngày 01/4/2024 đến nay bà T không yêu cầu Công ty N thanh toán.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ Công ty N đến để tiến hành hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng Công ty trách N vắng mặt và không có lời trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre phát ý kiến giải quyết như sau:*

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và nguyên đơn tuân thủ đúng quy định của pháp luật, bị đơn không tuân thủ đúng quy định của pháp luật trong việc tham gia tố tụng.

- Về nội dung đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Nguyệt T, tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 04/4/2021 giữa bà T và Công ty N, buộc Công ty N tháo dỡ, di dời căn nhà trên thửa đất số 999, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã M, thành phố BT, tỉnh Bến Tre và trả lại thửa đất nêu trên cho bà T, buộc Công ty N thanh toán cho bà T tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 01/4/2023 đến 31/3/2024 là 36.000.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn, căn cứ vào kết quả tranh luận, căn cứ ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Bà Hồ Nguyệt T khởi kiện Công ty N yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tháo dỡ, di dời tài sản trên đất và thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất nên xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Công ty N là bị đơn có trụ sở tại thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được thực hiện tại thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Công ty N là bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn Công ty N theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Nguyệt T:

Ngày 04/4/2021, bà Hồ Nguyệt T và Công ty trách nhiệm hữu hạn xuất nhập khẩu nông sản N (Công ty N) có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, theo đó bà T cho Công ty N thuê quyền sử dụng đất là thửa đất số 999, tờ bản đồ số 8, diện tích 98,6 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã M, thành phố BT, tỉnh Bến Tre; giá thuê đất là 3.000.000 đồng/tháng và thanh toán bằng hình thức chuyển khoản cho bà T vào ngày 05 dương lịch hàng tháng. Bà T cho rằng Công ty N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 01/4/2023 cho đến nay nên yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại đất và thanh toán tiền thuê đất còn nợ 01 năm là 36.000.000 đồng.

Xét thấy, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên được ký kết trên cơ sở tự nguyện và được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên có trách nhiệm ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên. Theo mục 2 Điều 5 của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có thỏa thuận:

*“Bên A (bà T) có các quyền sau đây:*

*- Được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nhưng không phải bồi hoàn tiền thế chân, tiền thuê đất và bồi thường chi phí đầu tư cho bên B (Công ty N) nếu bên B có một trong các hành vi sau đây:*

*+ Không thanh toán tiền thuê đúng như thỏa thuận quá 03 tháng”.*

Bà T trình bày Công ty N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 01/4/2023 đến nay, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án để Công ty N biết yêu cầu khởi kiện của bà T và Tòa án đã nhiều lần triệu tập Công ty N để tham gia phiên hòa giải và phiên tòa nhưng Công ty N vắng mặt và không có lời trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà T thể hiện Công ty N đã thừa nhận nợ tiền thuê đất và đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T. Từ đó cho thấy, Công ty N đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê quyền sử dụng đất được các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Vì vậy, bà T yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên đã ký kết, buộc tháo dỡ, di dời tài sản trên đất, trả lại thửa đất và trả tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ với số tiền 36.000.000 đồng [12 tháng (từ ngày 01/4/2023 đến ngày 31/3/2024) x 3.000.000 đồng/tháng] là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 422, 428, 481 và 482 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 45 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ghi nhận bà Hồ Nguyệt T không yêu cầu Công ty N trả tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 01/4/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí thu thập chứng cứ: Chi phí thu thập chứng cứ là: 3.550.000 (Ba triệu, năm trăm, năm mươi nghìn) đồng, do yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Nguyệt T được chấp nhận nên Công ty N phải nộp toàn bộ chi phí nêu trên. Do bà T đã nộp số tiền nêu trên nên Công ty N phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà T.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Nguyệt T được chấp nhận nên Công ty N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 36.000.000 đồng x 5% = 1.800.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40; các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các 422, 428, 472, 481, 482, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 42, 43, 44, 45 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 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,

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Nguyệt T về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn xuất nhập khẩu nông sản N, cụ thể:

1.1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 04/4/2021 giữa bên cho thuê bà Hồ Nguyệt T với bên thuê Công ty trách nhiệm hữu hạn xuất nhập khẩu nông sản N được công chứng tại Văn phòng công chứng B, số công chứng 1363, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 999, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã M, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

1.2. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn xuất nhập khẩu nông sản N phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ căn nhà trên thửa đất số 999, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã M, thành phố BT, tỉnh Bến Tre (Căn nhà được thể hiện theo hồ sơ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bến Tre ngày 19/6/2024 kèm theo).

1.3. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn xuất nhập khẩu nông sản N phải có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Hồ Nguyệt T thửa đất số 999, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã M, thành phố BT, tỉnh Bến Tre quản lý, sử dụng.

1.4. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn xuất nhập khẩu nông sản N phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Hồ Nguyệt T số tiền 36.000.000 (Ba mươi sáu triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

2. Về chi phí thu thập chứng cứ: Chi phí thu thập chứng cứ là: 3.550.000 (Ba triệu, năm trăm, năm mươi nghìn) đồng, Công ty trách nhiệm hữu hạn xuất nhập khẩu nông sản N phải chịu nhưng do bà Hồ Nguyệt T đã nộp xong nên Công ty trách nhiệm hữu hạn xuất nhập khẩu nông sản N phải có trách nhiệm trả lại cho bà Hồ Nguyệt T số tiền 3.550.000 (Ba triệu, năm trăm, năm mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

### 3. Về án phí:

- Công ty trách nhiệm hữu hạn xuất nhập khẩu nông sản N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 1.800.000 (Một triệu, tám trăm nghìn) đồng.

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre hoàn trả lại cho bà Hồ Nguyệt T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.500.000 (Một triệu, năm trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001119, 0001120

cùng ngày 19 tháng 4 năm 2024 và số 0004429 ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

“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, có 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, 7a, 7b 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”.

4. Về quyền kháng cáo: Bà Hồ Nguyệt T được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn xuất nhập khẩu nông sản N vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- VKSND TP Bến Tre;
- Chi cục THADS TP Bến Tre;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

*(Đã ký)*  
**Lê Hoàng Út**