

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẠC LIÊU
TỈNH BẠC LIÊU**

Bản án số: **48/2024/DS-ST**

Ngày 26-7-2024

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 THÀNH PHỐ BẠC LIÊU, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Thị Tuyết Anh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Dư Thị Út

2. Bà Lâm Thị Nguyệt Hồ

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Minh Hùng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Trần Minh Muội – Kiểm sát viên.

Ngày **26 tháng 7 năm 2024**, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án sơ thẩm thụ lý số: 227/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87/2014/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Nhật K, sinh năm 1979; địa chỉ: Số A, khóm B, phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

2. *Bị đơn:* Ông Thạch Việt K1, sinh năm 1976; địa chỉ: Khóm C, phường 8, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Quách Thị Hải X, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 1/44, khóm 6, phường 5, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

(Ông K và bà X có đơn xin xét xử vắng mặt, ông K1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Trần Nhật K trình bày: Ngày 02/01/2024 ông Trần Nhật K và bà Quách Thị Hải X có cho ông Thạch Việt K1 thuê 02 thửa đất có cùng diện tích 101,2m² tại thửa 183 và 184, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại đường Nguyễn X, khu dân cư N, khóm 3, phường 2, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CY870242, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06929 và số CY870243,

số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cùng cấp ngày 11/12/2020 cho ông Trần Nhật K. Thời hạn thuê là 04 năm từ ngày 02/01/2024 cho đến ngày 02/01/2028, giá thuê năm thứ nhất và thứ hai là 15.000.000 đồng, giá thuê năm thứ ba là 16.000.000 đồng, giá thuê năm thứ tư là 17.000.000 đồng. Hai bên ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Lâm Văn Tuấn số công chứng 000011, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Thạch Việt K1 chỉ đóng tiền cọc trước là 18.000.000 đồng và kể từ tháng 03/2024 đến tháng 05/2024, ông K1 đã không đóng tiền thuê cho ông K. Ngày 10/5/2024, ông K1 có cho người bàn giao nhà trả lại cho ông K. Trong khoảng thời gian từ tháng 04/2024 cho đến nay, mặc dù đã nhiều lần nhắn tin, gọi điện cho ông K1 để yêu cầu ông K1 thanh toán tiền thuê nhưng ông K1 không phản hồi và hiện tại ông K1 đã đóng cửa nhà cho thuê, đi đâu không rõ. Ông K cũng đã liên lạc với vợ ông K1 nhờ vợ ông K1 liên lạc với ông K1 nhưng cũng không có phản hồi. Việc ông K1 thuê đất mà không thanh toán tiền thuê cho ông K và bà X đã vi phạm hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữ hai bên. Do đó, ông Trần Nhật K khởi kiện ông Thạch Việt K1, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/1/2024 được ký kết giữa ông Trần Nhật K và bà Quách Thị Hải X với ông Thạch Việt K1. Ngoài ra, ông K xác định chỉ thực hiện giao dịch này với ông K1, không liên quan gì đến vợ ông K1 nên không yêu cầu nghĩa vụ gì với vợ ông K1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị Hải X đồng ý với toàn bộ lời trình bày của nguyên đơn ông Trần Nhật K trong quá trình giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Thạch Việt K1 đã được Tòa án triệu tập họp lệ để tham gia phiên họp, phiên hòa giải nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án không ghi nhận ý kiến được.

Tại phiên tòa:

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, từ khi thụ lý đến phiên tòa hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn ông Trần Nhật K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị Hải X có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, bị đơn ông Thạch Việt K1 đã được triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định.

- Về việc giải quyết vụ án: Từ tháng 03/2024 đến tháng 5/2024 ông K1 đã không đóng tiền thuê cho ông K, nên ông K1 đã vi phạm nghĩa vụ được quy định tại khoản 1 Điều 6 Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà hai bên đã ký kết vào ngày 02/01/2024, làm cho 02 bên không đạt mục đích của việc giao kết hợp đồng. Ngày 10/5/2024 ông K1 đã cho người bàn giao nhà đất lại cho ông K. Như vậy, ông K1 đã không mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do vậy, căn cứ quy định tại điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 423 của bộ luật dân sự. đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Nhật K, hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liên với đất ngày 02/01/2024 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lâm Văn Tuấn số công chứng 000011, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Nguyên đơn ông Trần Nhật K có yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Thạch Việt K1, đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn ông Thạch Việt K1 cư trú tại khóm B, phường 8, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu nên theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu

Về sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa: Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Nhật K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị Kim X có đơn xin vắng mặt, bị đơn ông Thạch Việt K1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ những vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt tất cả các đương sự theo quy định tại khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung vụ án:

[1] Ông Trần Nhật K yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trước hạn đối với ông Thạch Việt K1, diện tích đất tại thửa 183, 184 tờ bản đồ số 36, đất tọa lạc tại đường Nguyễn X, khu dân cư N, thành phố Bạc Liêu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY870242 và số CY870243 cùng cấp ngày 11/12/2020 cho ông Trần Nhật K.

Xét thấy, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Trần Nhật K với ông Thạch Việt K1 được ký kết trên cơ sở tự nguyện và đã được thực hiện, về hình thức hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng nên có giá trị pháp lý. Từ tháng 03/2024 đến tháng 5/2024 ông K1 đã không đóng tiền thuê cho ông K, nên ông K1 đã vi phạm nghĩa vụ được quy định tại khoản 1 Điều 6 Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà hai bên đã ký kết vào ngày 02/01/2024, làm cho 02 bên không đạt mục đích của việc giao kết hợp đồng. Ngày 10/5/2024 ông K1 đã cho người bàn giao nhà đất lại cho ông K. Như vậy, ông K1 đã không mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, vi phạm nghiêm trọng đến nghĩa vụ thực hiện hợp đồng của hai bên khi giao kết. Do vậy, căn cứ quy định tại điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 423 của Bộ luật Dân sự 2015, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Nhật K, hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/01/2024 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lâm Văn Tuấn số công chứng 000011, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD.

Đối với khoản tiền 18.000.000 đồng mà ông Thạch Việt K1 đặt cọc cho việc thực hiện hợp đồng, xét thấy ông Thạch Việt K1 đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng, làm cho mục đích thực hiện hợp đồng giữa hai bên không đạt được, ông K1 cũng không đặt ra yêu cầu ông K trả tiền này nên không đặt ra xem xét giải quyết trong vụ án này.

Ông Trần Nhật K không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, không buộc ông K1 bồi thường thiệt hại trong trường hợp hủy hợp đồng, phía ông Thạch Việt K1

vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và không có văn bản thể hiện ý kiến nên không đặt ra xem xét, giải quyết hậu quả của hợp đồng bị hủy bỏ nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Như đã nhận định, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 423, các Điều 472, 473, 474, 476, 481, 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận toàn bộ đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa,

[2] Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Thạch Việt K1 có lỗi dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng nên phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 600.000 đồng, ông K đã dự nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 600.000 đồng, ông Thạch Việt K1 phải hoàn lại chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho ông Trần Nhật K 600.000 đồng.

[3] Về án phí:

Ông Trần Nhật K yêu cầu khởi kiện được chấp nhận không phải nộp án phí, ông K đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002677 ngày 17/5/2024 được hoàn lại toàn bộ.

Ông Thạch Việt K1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng của ông Trần Nhật K là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 227, 228, 238 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

- Căn cứ vào các điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 423, các Điều 472, 473, 474, 476, 481, 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Nhật K đối với ông Thạch Việt K1.

Hủy bỏ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/01/2024 giữa ông Trần Nhật K với ông Thạch Việt K1, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Lâm Văn Tuấn số công chứng 000011, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Thạch Việt K1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 600.000 đồng, ông Trần Nhật K đã nộp đủ số tiền này, buộc ông Thạch Việt K1 phải hoàn lại cho ông Trần Nhật K 600.000 đồng.

3. Về án phí:

3.1. Ông Trần Nhật K không phải nộp án phí, ông K đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002677 ngày 17/5/2024 được hoàn lại toàn bộ.

5.2. Buộc ông Thạch Việt K1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Trường hợp bản án 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, 7a 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.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND thành Tp. Bạc Liêu;
- CCTHADS Tp. Bạc Liêu;
- Đương sự;
- Lưu HS.

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

Lâm Thị Tuyết Anh