

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VŨNG LIÊM
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 112/2024/DS-ST

Ngày: 14 – 8 - 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 HUYỆN VŨNG LIÊM
TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phạm Thị Lanh**.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông: **Huỳnh Văn Hồng**.

2. Ông: **Nguyễn Trung Du**.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Ngô Thị Quyên** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm không tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 76/2024/TLST – DS ngày 18 tháng 3 năm 2024 về "*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 257/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Huỳnh Văn T** – sinh năm: 1971 (vắng).

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông **Huỳnh Văn T** là ông **Trần Kiến Q**, sinh năm: 1984 (theo văn bản ủy quyền ngày 02/11/2023) (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- Bị đơn: Ông **Lê Phúc T1** – sinh năm: 1969 (vắng).

Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà **Thạch Thị O** - sinh năm: 1975 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* **Tại đơn khởi kiện ngày 31/10/2023, trong quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T là ông Trần Kiến Q trình bày:**

Vào ngày 19/9/2022 ông Huỳnh Văn T với ông Lê Phúc T1 có thỏa thuận về việc ông T cho ông Lê Phúc T1 thuê 05 thửa đất sau đây để trồng cam:

- Thửa 106, diện tích 8.327m² loại đất chuyên trồng lúa nước;
- Thửa 119, diện tích 5.388,8m² loại đất chuyên trồng lúa nước;
- Thửa 121, diện tích 2.458,9m² loại đất chuyên trồng lúa nước;
- Thửa 168, diện tích 589,2m² loại đất chuyên trồng lúa nước;
- Thửa 185, diện tích 4.938,9m² loại đất chuyên trồng lúa nước.

Cùng tờ bản đồ số 33, cùng tọa lạc ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Cả 05 thửa đất trên là tài sản chung của ông T và vợ là bà Thạch Thị O.

Việc thuê đất của ông T và ông Trương thỏa t như sau: Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 29/8/2022 đến ngày 29/8/2027. Tổng số tiền thuê 05 thửa đất nêu trên là 495.000.000đ/5 năm. Phương thức thanh toán chia ra làm hai đợt:

+ Đợt 1: Ngày 29/8/2022 thanh toán số tiền 257.500.000đ.

+ Đợt 2: Ngày 29/8/2023 thanh toán số tiền 237.500.000đ.

Sau khi kết thúc hợp đồng bên cho thuê đất ông T chịu trách nhiệm chặt dọn phân cây trồng có trên đất, còn bên thuê đất (ông T1) có nghĩa vụ trả tiền ban đất cho ông T với số tiền 36.000.000đ để ông T ban đất ra bằng phẳng như hiện trạng đất lúc trước khi cho thuê để ông T trồng lúa.

Ông T đã giao đất cho ông Trương canh t1 đúng như hợp đồng đã ký kết, ông T1 đã trả đủ tiền thuê đất đợt 1 cho ông T là 257.500.000đ. Đến ngày 29/8/2023 là đến hạn thanh toán tiền thuê đất đợt 2 là 237.500.000đ nhưng ông Trương k thanh toán cho ông T như đã cam kết là đã vi phạm hợp đồng đã ký kết giữa hai bên. Đến ngày 18/9/2023 ông Trương m đến gặp ông T đề nghị chấm dứt hợp đồng trước hạn vì ông T1 không có khả năng trả tiền thuê đất còn lại cho ông T. Lúc đó ông T có nói với ông Trương l ông T chỉ đồng ý chấm dứt hợp đồng trước hạn với điều kiện ông Trương p trả đủ số tiền ban đất cho ông T theo hợp đồng là 36.000.000đ nhưng ông T1 không đồng ý nên hai bên chưa thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước hạn.

Nay ông T yêu cầu ông Lê Phúc T1 phải trả cho ông T và bà O tiền ban đất là 36.000.000đ, ông T đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê đất trước hạn và nhận lại 05 thửa đất đã cho thuê để ông T sử dụng. Ông T không yêu cầu ông Trương trả tiền thuê đất đợt 2 là 237.500.000đ.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị O có đơn xin vắng mặt nhưng tại bảng tự khai ngày 08/4/2024 thì bà Thạch Thị O trình bày:** Bà O thống nhất theo ý kiến của ông T.

Bị đơn ông Lê Phúc T1 đã được Tòa án tiến hành niêm yết đầy đủ các văn bản tố tụng nhưng ông Trương k đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và các phiên tòa xét xử sơ thẩm. Xét việc vắng mặt của ông Trương k gây trở ngại cho việc xét xử nên Toà án tiến hành xét xử vắng mặt ông T1.

Tại phiên tòa đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên Toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên Toà, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng dân sự:

Nguyên đơn ông Huỳnh Văn T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông T và bị đơn ông T1, ông Trương c nơi cư trú tại ấp H, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông T là ông Q có đơn xin vắng mặt không tham dự các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và các phiên tòa sơ thẩm nên căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Q. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông T1 vắng mặt, Tòa án đã niêm yết đầy đủ các văn bản tố tụng cho ông T1 nhưng ông T1 cũng không đến Tòa án. Nên căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông T1.

[2] Về nội dung vụ án:

Hợp đồng thuê đất giữa ông T và ông T1 được thiết lập dựa trên sự tự nguyện giữa đôi bên nên hợp đồng này phù hợp theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Q yêu cầu ông T1 phải trả cho ông T và bà O tiền san lấp đất ruộng là 36.000.000đ, ông T đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê đất trước hạn và nhận lại 05 thửa đất đã cho thuê để ông T sử dụng. Ông T không yêu cầu ông Trương trả tiền thuê đất đợt 2 là 237.500.000đ.

Xét thấy tại phiên tòa hôm nay ông T1 vắng mặt. Tại “hợp đồng thuê đất trồng cam” ngày 19/9/2022 với nội dung bên cho thuê đất là ông Huỳnh Văn T và bên thuê đất là ông Lê Phúc Trương. Ông T cho ông Trương thuê 05 thửa đất gồm: Thửa 106, diện tích 8.327m² loại đất chuyên trồng lúa nước; Thửa 119, diện tích 5.388,8m² loại đất chuyên trồng lúa nước; Thửa 121, diện tích 2.458,9m² loại đất chuyên trồng lúa nước; Thửa 168, diện tích 589,2m² loại đất chuyên trồng lúa nước; Thửa 185, diện tích 4.938,9m² loại đất chuyên trồng lúa nước. Cùng tờ bản đồ số 33, cùng tọa lạc ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Thời hạn cho thuê là 05 năm kể từ ngày 29/8/2022 đến ngày 29/8/2027. Tổng số tiền thuê đất là 495.000.000đ/5 năm. Phương thức thanh toán chia làm 02 đợt. Đợt 1: Ngày 29/8/2022 thanh toán số tiền 257.500.000đ. Đợt 2: Ngày 29/8/2023 thanh toán số tiền 237.500.000đ. Ông T bàn giao đất cho ông Trương t2 đúng thời gian, diện tích đất đã ghi trong hợp đồng. Sau khi kết thúc hợp đồng ông T chịu trách nhiệm phân chặt dọn cây. Ông T1 sẽ trả tiền ban đất với tổng số tiền 36.000.000đ. Bên cho thuê đất ông T ký tên và ghi họ tên, bên thuê đất ông T1 ký tên và ghi họ tên đồng thời có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Theo ông Q là người đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày thì ông T đã giao đất cho ông Trương canh t1 đúng như hợp đồng đã ký kết và ông T1 đã trả đủ tiền thuê đất đợt 1 cho ông T là 257.500.000đ. Đến ngày 29/8/2023 là đến hạn thanh toán tiền thuê đất đợt 2 là 237.500.000đ nhưng ông Trương k thanh toán cho ông T như đã cam kết là đã vi phạm hợp đồng đã ký kết giữa hai bên. Đến ngày 18/9/2023 ông T1 đến gặp ông T đề nghị chấm dứt hợp đồng trước hạn vì ông T1 không có khả năng trả tiền thuê đất còn lại cho ông T. Khi đó ông

T thỏa thuận với ông Trương p ông T chỉ đồng ý chấm dứt hợp đồng trước hạn với điều kiện ông Trương p trả đủ số tiền ban đầu cho ông T theo hợp đồng là 36.000.000đ nhưng ông T1 không đồng ý nên hai bên chưa thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước hạn. Xét theo hợp đồng thuê đất trồng cam ngày 19/9/2022 thì ông T1 là người vi phạm hợp đồng, ông T1 đã vi phạm thời gian trả tiền thuê đất đợt 2 cho ông T, khi ông T1 không còn khả năng thanh toán tiền thuê đất đợt 2 cho ông T thì ông Trương c đến gặp ông T để thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước hạn thì ông T cũng đồng ý theo điều kiện của ông T1 nhưng ông T yêu cầu ông T1 phải trả tiền ban đầu cho ông T là 36.000.000đ như hợp đồng đã ký kết nhưng ông T1 không đồng ý. Người đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày ông T đồng ý chấm dứt hợp đồng cho thuê đất trước hạn và nhận lại 05 thửa đất đã cho thuê để ông T sử dụng, không yêu cầu ông Trương trả tiền thuê đất đợt 2 là 237.500.000đ. Do đó xét yêu cầu khởi kiện của ông T là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc ông Trương p trả cho ông T và bà O tiền san lấp đất ruộng là 36.000.000đ.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông T1 phải nộp án phí là 1.800.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/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 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

* **Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T do ông Trần Kiến Q đại diện theo ủy quyền.

Buộc ông Lê Phúc T1 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Huỳnh Văn T và bà Thạch Thị O tiền san lấp đất ruộng là 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lê Phúc T1 phải nộp án phí là 1.800.000đ.

Ông Huỳnh Văn T không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho ông Huỳnh Văn T số tiền tạm ứng án phí là 1.200.000đ (Một triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số N^o0008882 ngày 18/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm.

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 Điều 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Vũng Liêm;
- CCTHADS huyện Vũng Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu.

Phạm Thị Lanh