

Bản án số: 125/2024/DSST

Ngày: 06/9/2024

V/v tranh chấp: “*Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VĨNH LONG - TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Tấn Thành

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Quang Đông

2. Bà Nguyễn Thị Lệ Hoa

- **Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy Nương** - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Dương Cẩm Hào** – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 214/2024/TLDS-ST, ngày 16/5/2024, về việc tranh chấp “*Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 172/2024/QĐXXST-DS, ngày 02 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Nguyễn Thanh M, sinh năm 1965 và Nguyễn Thị Tố U, sinh năm 1967; cùng địa chỉ số H, ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

- **Bị đơn:** Nguyễn Thanh S, sinh năm 1973; địa chỉ số B, khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 23 tháng 4 năm 2024, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 24/6/2024, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Nguyễn Thanh M, Nguyễn Thị Tố U trình bày:

Ngày 29/6/2022, vợ chồng ông bà và ông Nguyễn Thanh S có ký kết Hợp

đồng thuê quyền sử dụng đất; theo đó, vợ chồng ông bà cho ông S thuê quyền sử dụng đất tại các thửa 350, 351, 1408, diện tích 8.658m² và thửa 348, diện tích 1.520m², cùng tờ bản đồ 3, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long; mục đích thuê để trồng trọt và chăn nuôi; thời hạn thuê 05 năm 06 tháng, bắt đầu từ ngày 01/7/2022 đến hết ngày 31/12/2027; giá thuê từ ngày 01/7/2022 đến 31/12/2024 là 5.000.000đ/công/năm; từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2027 là 5.500.000đ/công/năm. Phương thức thanh toán trả vào ngày 01/7/2022 thanh toán 06 tháng cho cả năm 2022; những năm còn lại trả vào ngày 20 tháng 12 hàng năm, bắt đầu từ ngày 20/12/2022. Hợp đồng được chứng nhận tại Văn phòng C số 3112 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 29/6/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê, ông S đã thanh toán tiền thuê đất đến năm 2023; tiền thuê năm 2024, ông S chỉ trả 30.000.000đ, còn lại 20.000.000đ chưa thanh toán. Vợ chồng ông bà có liên lạc đòi nhiều lần nhưng ông S không thanh toán mà còn tự ý cho người khác thuê lại, quá trình sử dụng ông S còn làm hư hỏng hệ thống tưới tiêu do ông bà lắp đặt sẵn. Hiện nay ông S không còn canh tác, không chăm sóc cây trái làm cho cây cần cỗi, chết, cỏ mọc hoang sơ. Ông có đến gặp ông S đề nghị thanh lý hợp đồng, nhưng ông S không đồng ý và cũng không thanh toán tiền thuê đất cho ông.

Do đó, ông M, bà U yêu cầu Tòa án chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 29/6/2022 giữa ông bà với ông S. Ông bà xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông S trả số tiền thuê quyền sử dụng đất 20.000.000đ và bồi thường thiệt hại về tài sản do làm hư hỏng hệ thống tưới tiêu bằng 19.000.000đ. Ngoài ra, ông bà không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn Nguyễn Thanh S không có bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Qui trình nhận đơn, thu thập chứng cứ của Thẩm phán đúng trình tự thủ tục tố tụng; về thời hạn xét xử đảm bảo đúng thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; về Hội đồng xét xử thực hiện nguyên tắc xét xử đúng trình tự thủ tục tố tụng; việc chấp hành pháp luật của các đương sự được thực hiện nghiêm túc.

Về việc giải quyết vụ án: Áp dụng khoản 3 Điều 26; các Điều 35, 39, 147, 157, 227, 228 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 385, 422, 428, 500, 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, bà U. Chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 29/6/2022 giữa ông M, bà U với ông S thuộc các thửa 350, 351, 1408, diện tích 8.658m² và thửa 348, diện tích 1.520m², cùng

tờ bản đồ 3, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Buộc ông S có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất thuê cho ông M, bà U.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông S trả số tiền thuê quyền sử dụng đất 20.000.000đ và bồi thường thiệt hại về tài sản do làm hư hỏng hệ thống tưới tiêu bằng 19.000.000đ.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông M, bà U chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ bằng 1.000.000đ.

- Buộc ông S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] **Về tố tụng:** Nguyên đơn khởi kiện bị đơn có địa chỉ tại thành phố V đề yêu cầu Tòa án chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, cho nên, đây là vụ án dân sự tranh chấp “*Hợp đồng dân sự (Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất)*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long đã triệu tập hợp lệ bị đơn để tham dự phiên tòa đến lần thứ hai nhưng bị đơn vắng mặt, cho nên, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] **Về nội dung:** Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy: Căn cứ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 29/6/2022 cho thấy việc ông Nguyễn Thanh M, bà Nguyễn Thị Tố U với ông Nguyễn Thanh S ký kết hợp đồng trên tinh thần tự nguyện, không ai ép buộc; các bên có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng được chứng nhận tại Văn phòng C, cho nên căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận tình tiết này là sự thật, không cần phải chứng minh.

[4] Căn cứ khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cho thấy các bên có thỏa thuận quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông S đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không trả đủ tiền thuê đất; không quản lý, canh tác, bỏ đất hoang sơ cỏ mọc um tùm làm giảm giá trị đất. Xét thấy, ông S đã vi phạm hợp đồng và không sử dụng đất đúng mục đích, cho nên ông M, bà U khởi kiện yêu cầu chấm dứt thực hiện hợp đồng là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Đối với cây trồng (cây ôi) của ông Nguyễn Thanh S trồng trên phần đất thuê của ông M, bà U. Qua xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy các cây trồng hiện nay không còn giá trị sử dụng, do một phần cây đã chết, phần còn lại bị dây leo bao phủ nên không cần thiết thành lập Hội đồng định giá tài sản để định giá các cây trồng này. Xét thấy, các cây trồng không còn giá trị sử dụng, hơn nữa

trong quá trình giải quyết, ông S không có yêu cầu gì đối với cây trồng này, do đó, giao toàn bộ các cây trồng trên phần đất thuê cho ông M, bà U định đoạt và không có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị cho ông S.

[6] Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông S trả số tiền thuê quyền sử dụng đất 20.000.000đ và bồi thường thiệt hại về tài sản do làm hư hỏng hệ thống tưới tiêu bằng 19.000.000đ. Xét thấy việc rút yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Về chi phí tố tụng khác: Tại phiên tòa ông M, bà U tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này bằng 1.000.000đ. Xét thấy sự tự nguyện của ông M, bà U là không ai ép buộc, không trái pháp luật hay đạo đức xã hội nên được ghi nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm bằng 300.000đ theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[9] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long là có cơ sở, phù hợp pháp luật, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; các Điều 35, 39, 147, 157, 227, 228 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 385, 422, 428, 500, 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Về nội dung

Chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 29/6/2022, giữa ông Nguyễn Thanh M, bà Nguyễn Thị Tô U với ông Nguyễn Thanh S, được chứng nhận của Văn phòng C số 3112 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 29/6/2022.

Buộc ông Nguyễn Thanh S trả lại cho ông M, bà U tài sản thuê gồm quyền sử dụng đất thuộc các thửa 350, 351, 1408, diện tích 8.658m² và thửa 348, diện tích 1.520m², cùng tờ bản đồ 3, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Giao toàn bộ các cây trồng do ông S trồng gắn liền trên quyền sử dụng đất thuê cho ông M, bà U được quyền định đoạt. Ông M, bà U không có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị cho ông S.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông M, bà U về việc buộc ông S trả số tiền thuê quyền sử dụng đất 20.000.000đ và bồi thường thiệt hại về

tài sản do làm hư hỏng hệ thống tưới tiêu bằng 19.000.000đ. Ông M, bà U được khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Thanh S chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Thanh M bà Nguyễn Thị Tố U được nhận lại 1.275.000đ (Một triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0006862, ngày 08/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long.

3. Về chi phí tố tụng khác: Ghi nhận sự tự nguyện của ông M, bà U chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ bằng 1.000.000đ (Một triệu đồng). Ông M, bà U đã nộp đủ.

4. Về hướng dẫn thi hành án dân sự:

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, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm 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 bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh VL;
- VKSND cùng cấp;
- Chi cục THA TPVL;
- Các đ/s.
- Lưu: Hồ sơ,...

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

Võ Tấn Thành