

Bản án số: 35/2024/DS- ST

Ngày: 29/9/2024

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng  
thuê tài sản”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỆ THỦY- TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Nhân

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Ngô Mậu Hiệu

Ông Lê Quang Thạch

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Diệu Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện

Lê

Thủy, tỉnh Quảng Bình.

Ngày 29 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình, Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/TLST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48/2024/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 35/QĐST-DS ngày 23/9/2024, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Anh Phan Thanh B, sinh năm 1980 và chị Hoàng Thị N, sinh năm 1986, cùng địa chỉ: Thôn L, xã A, huyện L, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

*Bị đơn:* Anh Trần Thanh C, sinh năm 1993, địa chỉ: Thôn V, xã P, huyện L, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/6/2024, Bản tự khai và Biên bản hòa giải ngày 09/8/2024, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn anh Phan Thanh B và chị Hoàng Thị N đều trình bày:

Anh chị là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 87, tờ bản đồ số 11, diện tích 117,0m<sup>2</sup> tại thôn X, xã L, huyện L, tỉnh Quảng Bình, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 793410 mang tên Phan Thanh B và Hoàng Thị N. Ngày 01/10/2022 anh, chị có ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất nói trên với anh Trần Thanh C, anh C thuê đất với mục đích làm xưởng sửa chữa ô tô, thời hạn thuê 03 năm kể từ ngày 01/10/2022 đến ngày 01/10/2025; giá thuê là 35.000.000 đồng/năm; phương thức thanh toán, mỗi năm 01 lần vào tháng 10 hàng năm. Nhưng sau khi thuê đất, anh C chỉ trả tiền thuê năm đầu tiên là 35.000.000 đồng

cho vợ chồng anh chị, từ tháng 10/2023 cho đến nay anh C không trả tiền thuê đất cho vợ chồng anh chị, mặc dù đã nhiều lần anh, chị tìm gặp, gọi điện thoại và gửi văn bản cho anh C, để yêu cầu thanh toán tiền thuê còn thiếu, đồng thời yêu cầu thanh lý hợp đồng nhưng phía anh C không trả tiền và cũng không thanh lý hợp đồng mà anh C vẫn tiếp tục sử dụng đất của anh chị để sửa chữa xe ô tô. Như vậy, anh C đã vi phạm hợp đồng thuê đất, số tiền anh C còn nợ chưa trả là 35.000.000 đồng (theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/10/2022) và lãi chậm trả tính từ ngày 01/10/2023 cho đến ngày xét xử (29/9/2024) là 3.368.750 đồng (theo mức lãi suất 10,5%/năm). Yêu cầu Hội đồng xét xử buộc anh Trần Thanh C trả cho anh, chị số tiền cả gốc và lãi là 38.368.750 đồng và yêu cầu tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh, chị và anh C; anh C phải có nghĩa vụ thu dọn đồ đạc của anh C ra khỏi thửa đất số 87 và trả lại thửa đất số 87 cho anh chị.

Bị đơn anh Trần Thanh C vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai nhưng đã trình bày qua Bản tự khai và Biên bản hòa giải ngày 15/8/2024, với nội dung: Ngày 01/10/2022 anh có ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thửa đất số 87, tờ bản đồ số 11, diện tích 117,0m<sup>2</sup> tại thôn X, xã L, huyện L, tỉnh Quảng Bình với anh B chị N, để làm xưởng sửa chữa ô tô; thời hạn thuê 03 năm kể từ ngày 01/10/2022 đến ngày 01/10/2025; Giá thuê là 35.000.000 đồng/năm, mỗi năm trả một lần vào tháng 10. Lúc anh ký kết hợp đồng thuê, anh không biết rõ thửa đất đó có thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh B chị N hay không nhưng đã chuyển tiền thuê năm đầu là 35.000.000 đồng. Đến đầu năm 2024 anh sợ bị lừa nên đã chấm dứt hợp đồng thuê, không sử dụng thửa đất đó nữa, anh có nhắn tin và viết giấy gửi cho anh B, chị N về việc anh không sử dụng và không liên quan gì trên thửa đất đó nữa. Nay anh B, chị N yêu cầu anh thanh toán số tiền thuê còn thiếu là 35.000.000 đồng và lãi, anh không nhất trí, vì anh đã thông báo cho anh B, chị N về việc trả lại đất không sử dụng từ đầu năm 2024 cho đến nay. Đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng và hoàn trả lại thửa đất anh C nhất trí vì hiện nay anh không còn sử dụng thửa đất đó nữa.

Qua phân xét hỏi, nguyên đơn anh Phan Thanh B, chị Hoàng Thị N giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện, chỉ thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, về số tiền thuê theo hợp đồng thuê tài sản thì mỗi năm 35.000.000 đồng, thời gian anh C vi phạm nghĩa vụ trả tiền là từ tháng 01/10/2023 cho đến 01/10/2024 nhưng Tòa án xét xử vào ngày 29/9/2024 nên anh B chị N rút bớt một phần tiền thuê là 200.000 đồng, yêu cầu anh C thanh toán 34.800.000 đồng; về tiền lãi trước đây yêu cầu tính lãi suất 10,5%/năm là 3.368.750 đồng, hiện nay anh B, chị N rút yêu cầu về tính lãi, chỉ yêu cầu tính lãi chậm trả theo quy định của pháp luật sau khi án có hiệu lực pháp luật và người có quyền yêu cầu thi hành án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả hỏi tại phiên tòa;

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn anh Phan Thanh B, chị Hoàng Thị N khởi kiện yêu cầu trả tiền nợ thuê quyền sử dụng đất đối với bị đơn anh Trần Thanh C, đây là

“Tranh chấp Hợp đồng dân sự thuê tài sản” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn anh Trần Thanh C có nơi cư trú tại xã P, huyện Lê Thủy, tỉnh Quảng Bình nên Tòa án nhân dân huyện Lê Thủy thụ lý giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Giấy triệu tập phiên tòa hai lần cho bị đơn anh Trần Thanh C, nhưng tại phiên tòa lần thứ hai anh C vẫn vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử thống nhất tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn theo điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Xét điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự: Theo lời khai, các tài liệu, chứng cứ do hai bên cung cấp, về nội dung và hình thức hợp đồng thuê tài sản là quyền sử dụng đất, hợp đồng bằng văn bản, đối tượng của hợp đồng là thửa đất số 87, tờ bản đồ số 11, diện tích 117,0m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 793410 đứng tên chủ sử dụng anh Phan Thanh B và chị Hoàng Thị N. Cả hai bên khi tham gia giao kết hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Do đó, giao dịch dân sự giữa anh Phan Thanh B, chị Hoàng Thị N và anh Trần Thanh C là hợp đồng thuê tài sản có hiệu lực, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[2.2] Về yêu cầu của nguyên đơn, tại phiên tòa anh Phan Thanh B, chị Hoàng Thị N rút bớt một phần yêu cầu khởi kiện về tiền thuê đất 200.000 đồng và toàn bộ tiền lãi 3.368.750 đồng, giữ nguyên các yêu cầu khác theo đơn khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu anh Trần Thanh C phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất là 34.800.000 đồng theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/10/2022 và yêu cầu tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh, chị và anh C, buộc anh C phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ đồ đạc ra khỏi thửa đất để hoàn trả lại thửa đất đã thuê cho anh B, chị N. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp với pháp luật nên cần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.3] Xét chứng cứ hai bên giao nộp: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/10/2022 có chữ ký của nguyên đơn anh Phan Thanh B, chị Hoàng Thị N và bị đơn anh Trần Thanh C. Anh C vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại bản tự khai, anh C cũng thừa nhận có ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với anh B, chị N nhưng đến đầu năm 2024 anh không sử dụng thửa đất đó nữa nên anh đã báo cho anh B chị N về việc chấm dứt hợp đồng. Qua Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nói trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: Hai bên đã ký hợp đồng thuê đất, theo đó, anh C thuê đất của anh B, chị N thửa đất số 87, tờ bản đồ số 11, diện tích 117,0m<sup>2</sup> tại thôn X, xã L, huyện Lê Thủy, tỉnh Quảng Bình, để làm nơi sửa chữa xe ô tô, thời hạn 03 năm, bắt đầu từ ngày 01/10/2022 đến 01/10/2025, giá trị thuê mỗi năm 35.000.000 đồng, mỗi năm trả một lần vào tháng 10 hàng năm. Sau khi thuê anh C trả năm đầu tiên 35.000.000 đồng vào ngày 01/10/2022. Từ ngày 01/10/2023 cho đến nay anh Trần Thanh C không tiếp tục thanh toán tiền thuê cho anh Phan

Thanh B, chị Hoàng Thị N, nay anh C còn nợ lại tiền thuê quyền sử dụng đất của anh B, chị N từ ngày 01/10/2023 đến nay chưa thanh toán là vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê tài sản. Việc anh C cho rằng đầu năm 2024 anh đã thông báo và có gửi giấy thông báo cho anh B, chị N về việc chấm dứt Hợp đồng nhưng anh C không đưa ra được những tài liệu chứng cứ gì chứng minh việc anh C đã thông báo việc chấm dứt hợp đồng với anh B chị N, không thể hiện đã thanh lý hợp đồng. Do đó, việc trình bày của anh C không có căn cứ. Ngược lại trong hồ sơ có tài liệu chứng cứ thể hiện anh B, chị N nhiều lần gửi thông báo về việc yêu cầu thanh toán tiền thuê đất theo hợp đồng đến anh Trần Thanh C, có vận đơn báo phát kèm theo. Vì vậy, theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, có căn cứ anh C đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng nên cần buộc anh Trần Thanh C phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất còn thiếu cho anh Phan Thanh B, chị Hoàng Thị N từ ngày 01/10/2023 đến ngày 29/9/2024 số tiền 34.800.000 đồng, là có căn cứ và phù hợp với các Điều 472, 473, 474, 481, 482 và 500 của Bộ luật dân sự.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 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.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo luật định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 357, 472, 473, 474, 481, 482, 500 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phan Thanh B, chị Hoàng Thị N.

Buộc bị đơn anh Trần Thanh C phải có nghĩa vụ trả tiền thuê đất còn thiếu cho anh Phan Thanh B, chị Hoàng Thị N theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/10/2022 là 34.800.000 đồng (ba mươi tư triệu tám trăm nghìn đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về tiền nợ hợp đồng và tiền lãi là 3.568.750 đồng.

3. Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng ngày 01/10/2022 giữa anh Phan Thanh B, chị Hoàng Thị N và anh Trần Thanh C. Anh Trần Thanh C phải có nghĩa vụ thu dọn toàn bộ đồ đạc vật dụng của mình trên thửa đất số 87, để trả lại

thửa đất số 87, tờ bản đồ số 11, diện tích 117,0m<sup>2</sup> tại thôn X, xã L, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình cho anh Phan Thanh B, chị Hoàng Thị N.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.*

*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 thoả 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 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.*

2. Về án phí: Buộc anh Trần Thanh C phải chịu 1.740.000 đồng (một triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm để nộp vào ngân sách Nhà nước. Anh Phan Thanh B, chị Hoàng Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí 936.250 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0004415 ngày 05/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (29/9/2024), bị đơn vắng mặt được kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử vụ án phúc thẩm.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND h. Lệ Thủy;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS h. Lệ Thủy;
- Lưu HS, VP.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Trương Thị Nhàn**