

Bản án số: 12/2024/DS-ST

Ngày 30-9-2024

“Về việc tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất và tài sản gắn
liền với đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ UÔNG BÍ, TỈNH QUẢNG NINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Tô Thị Thịnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Hạnh.
- Ông Hoàng Trung Thuận.

Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2024/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2024/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1952; địa chỉ cư trú: số nhà 73, tổ 2, khu B, phường Đ, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

2. Bị đơn: Chị Phạm Thị H1, sinh năm 1987; địa chỉ cư trú: số nhà 71, tổ 2, khu B, phường Đ, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Đinh Thị B, sinh năm 1956; địa chỉ cư trú: số nhà 73, tổ 2, khu B, phường Đ, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

3.2. Anh Nguyễn Đăng H2, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: số nhà 71, tổ 2, khu B, phường Đ, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị B đều

trình bày: Vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị B là chủ quyền sử dụng đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A501172 (số vào sổ cấp GCN: 2021/QSDĐ) do UBND thị xã Uông Bí (nay là thành phố Uông Bí), tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 04/8/1994, có sự điều chỉnh lần cuối ngày 24/4/2017. Vào ngày 22/5/2023, vợ chồng ông bà và chị Phạm Thị H1 (con dâu của ông bà) có ký kết với nhau Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nói trên. Bằng hợp đồng đó vợ chồng ông bà cho chị Phạm Thị H1 thuê toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên làm địa điểm kinh doanh. Từ lúc thuê cho đến nay, chị H1 chưa xây dựng thêm tài sản gì trên đất. Thời hạn hợp đồng thuê là 10 năm tính từ ngày 22/5/2023 đến hết ngày 22/5/2033. Do vậy căn cứ vào mục 1, Điều 4 của hợp đồng trên: Giá thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là 1.000.000đ (một triệu đồng)/ 1 tháng. Bên B phải thanh toán tiền thuê bất động sản cho bên A mỗi năm một lần vào ngày đầu tiên của kỳ thanh toán. Thì theo vợ chồng ông bà hiểu ngày đầu tiên của kỳ thanh toán là ngày 01/6/2023. Tuy nhiên, từ lúc thuê (ngày 22/5/2023) cho đến nay thì chị H1 chưa trả cho vợ chồng ông bà bất kỳ khoản tiền nào. Như vậy đã làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông bà.

Vì vậy, ông Nguyễn Văn H đề nghị Tòa án giải quyết hủy hợp đồng nói trên và buộc chị H1 phải trả lại toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông bà sinh sống quãng tuổi già còn lại vì hiện nay ông không biết chị H1 đã đi đâu, làm gì, ở đâu.

Bà Đinh Thị B hoàn toàn nhất trí với toàn bộ nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà không có ý kiến gì thêm.

2. Đối với bị đơn chị Phạm Thị H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần lên Tòa án để giải quyết vụ án nhưng chị H1 không đến làm việc.

3. Tại bản tự khai và tại đơn xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đăng H2 trình bày:

Anh Nguyễn Đăng H2 là chồng chị Phạm Thị H1. Về sự việc ngày 22/5/2023, chị H1 đã cùng với ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị B (bố mẹ đẻ của anh) có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, anh hoàn toàn không biết và cũng không được chị H1 thông báo lại.

Anh ở cùng chị H1 trên nhà đất này từ khoảng năm 2009 đến khoảng tháng 9 năm 2023 thì anh chuyển ra ngoài sống ly thân với chị H1, chị H1 vẫn sống tại căn nhà trên đất của bố mẹ anh; trong khoảng thời gian này, vợ chồng anh không liên lạc với nhau. Từ khi sống với nhau cho đến khi sống ly thân, anh và chị H1 không xây dựng thêm bất kỳ tài sản gì trên thửa đất này, vợ chồng anh chỉ sửa sang lại căn nhà mà bố mẹ anh đã xây dựng trước đó. Hiện nay, anh cũng không biết chị H1 đi đâu, làm gì vì từ khi ly thân anh và chị H1 không quan tâm đến cuộc sống của nhau.

Nay anh được biết ông Nguyễn Văn H có làm đơn khởi kiện chị Phạm Thị H1 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể là hủy hợp đồng nói trên và buộc chị H1 phải trả lại toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất cho bố mẹ anh; quan điểm của anh là nhất trí với nội dung khởi kiện trên của ông H, anh không có ý kiến gì thêm.

* Để có cơ sở giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xác minh tại địa phương, ông Nguyễn Việt H3 – Trưởng khu B, phường Đ, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh cho biết: ông có được biết việc chị H1 và vợ chồng ông H, bà B có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất và căn nhà trên đất tại số nhà 71, tổ 2, khu B, phường Đ, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh để làm ăn kinh doanh bán hàng và sinh sống tại đây. Và kể từ thời điểm tháng 5 năm 2023 cho đến nay, nhà đất này vẫn giữ nguyên hiện trạng, chị H1 không xây dựng hay hình thành thêm bất kỳ tài sản gì khác trên thửa đất đã thuê của ông H và bà B.

** Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Uông Bí phát biểu ý kiến:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa quá trình tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành và thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 71, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn không chấp hành và thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; áp dụng các Điều 423, 472, 481, 482 của Bộ luật Dân sự: huỷ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị B với chị Phạm Thị H1 ngày 22/5/2023 được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh; buộc chị Phạm Thị H1 trả lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị B diện tích đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 49, tờ bản đồ số 18, có diện tích 223,6m²; tài sản gắn liền với đất: có nhà nhưng chưa đăng ký quyền sở hữu nhà ở tại tổ 2, khu B, phường Đ, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: căn cứ vào đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn H thì đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn, chị Phạm Thị H1 có địa chỉ cư trú tại số nhà 71, tổ 2, khu B, phường Đ, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Uông Bí theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của bị đơn, chị Phạm Thị H1: tại Biên bản xác minh, ông Vũ Hoa L – Cán bộ Công an phường Đ, thành phố Uông Bí cho biết: trên Cổng thông tin dữ liệu quốc gia về dân cư thể hiện chị Phạm Thị H1, sinh năm 1987, có đăng ký thường trú tại tổ 2, khu B, phường Đ, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh. Chị H1 không tạm trú tại đâu. Như vậy, chị H1 hiện nay không tạm trú tại đâu,

vắng mặt tại địa phương nên Tòa án đã không thể tổng đạt trực tiếp các văn bản tố tụng và tiến hành niêm yết theo quy định của pháp luật.

Về việc xét xử vắng mặt đương sự: trong quá trình xét xử, bị đơn chị Phạm Thị H1 đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đăng H2 vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, vì vậy Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt chị Phạm Thị H1 và anh Nguyễn Đăng H2 theo điểm b khoản 2 Điều 227, các khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về pháp luật áp dụng*: vì ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị B với chị Phạm Thị H1 ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 22/5/2023 tại thời điểm Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực pháp luật nên pháp luật áp dụng trong vụ án này là Luật đất đai năm 2013 cùng các văn bản hướng dẫn.

[3] *Về nội dung vụ án*: xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H về việc huỷ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký ngày 22/5/2023, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị B là chủ sử dụng thửa đất số 49, tờ bản đồ số 18, có diện tích 223,6m²; tài sản gắn liền với đất: có nhà nhưng chưa đăng ký quyền sở hữu nhà ở tại tổ 2, khu B, phường Đ, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A501172 (số vào sổ cấp GCN: 2021/QSDĐ) do UBND thị xã Uông Bí (nay là thành phố Uông Bí), tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 04/8/1994 mang tên ông Nguyễn Văn H.

Ngày 22/5/2023, ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị B và chị Phạm Thị H1 đã ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo đó ông H, bà B cho chị H1 thuê toàn bộ quyền sử dụng đất này với thời hạn là 10 năm (tính từ ngày 22/5/2023 đến hết ngày 22/5/2033), số tiền thuê là 1.000.000đ/ 1 tháng. Hợp đồng thuê giữa hai bên được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh (địa chỉ: phường Thanh Sơn, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh).

Xét Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký kết giữa ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị B với chị Phạm Thị H1, Hội đồng xét xử thấy quyền sử dụng đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H, bà B. Theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này”, theo quy định của pháp luật vừa viện dẫn thì ông H, bà B có quyền cho thuê quyền sử dụng đất đối với người khác, đây là quyền của người có quyền sử dụng đất. Về hình thức thì Hợp đồng thuê của hai bên được lập thành văn bản và được công chứng theo quy định, như vậy Hợp đồng trên đã tuân thủ về hình thức theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 và được hướng dẫn tại Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Tại mục 1 Điều 4 của Hợp đồng thể hiện: giá thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là 1.000.000đ/ 1 tháng. Chị Phạm Thị H1 phải thanh

toán tiền thuê bất động sản cho ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị B 1 năm 1 lần vào ngày đầu tiên của kỳ thanh toán. Theo ông H, bà B thì chị H1 phải thanh toán tiền thuê lần đầu tiên vào ngày 01/6/2023. Tuy nhiên ông H, bà B khẳng định kể từ thời điểm ký kết hợp đồng thuê (ngày 22/5/2023) cho đến nay, chị H1 chưa thanh toán cho ông H, bà B bất kỳ khoản tiền thuê nào và kể từ thời điểm Toà án thụ lý vụ án (ngày 10/5/2024) cho đến thời điểm xét xử (ngày 30/9/2024) chị Phạm Thị H1 không có mặt tại địa phương, không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê cho ông H, bà B. Theo quy định tại khoản 1 Điều 481 của Bộ luật Dân sự quy định “Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thoả thuận”. Như vậy, phía chị H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê trong quá trình thực hiện hợp đồng đã ký.

Căn cứ vào lời khai của ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị B, anh Nguyễn Đăng H2 và Biên bản xác minh ngày 06/8/2024 của Toà án nhân dân thành phố Uông Bí thì kể từ thời điểm thuê (ngày 22/5/2023) cho đến nay, nhà đất trên vẫn giữ nguyên hiện trạng, chị Phạm Thị H1 không xây dựng hay hình thành thêm bất kỳ tài sản gì khác trên thửa đất đã thuê.

Từ những phân tích trên, xét thấy chị Phạm Thị H1 đã vi phạm nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể là vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn H yêu cầu huỷ hợp đồng thuê đã ký giữa hai bên là có căn cứ cần được chấp nhận theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 423 của Bộ luật Dân sự, buộc chị H1 phải trả lại phần diện tích đất đã thuê và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 18 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị B.

[3] *Về án phí*: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn chị Phạm Thị H1 phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm;

[4] *Về quyền kháng cáo*: các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: các Điều 167, 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 423, 472, 473, 474, 481, 482 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, các khoản 1, 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.
- Huỷ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị B với chị Phạm Thị H1 ngày 22/5/2023 được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh (địa chỉ: phường S, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh).

- Buộc chị Phạm Thị H1 trả lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị B diện tích đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 49, tờ bản đồ số 18, có diện tích 223,6m²; tài sản gắn liền với đất: có nhà nhưng chưa đăng ký quyền sở hữu nhà ở tại tổ 2, khu B, phường Đ, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A501172 (số vào sổ cấp GCN: 2021/QSDĐ) do UBND thị xã Uông Bí (nay là thành phố Uông Bí), tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 04/8/1994 mang tên ông Nguyễn Văn H.

2. *Về án phí:* Chị Phạm Thị H1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. *Về quyền kháng cáo:* đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 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.

Nơi nhận:

- Viện KSND thành phố Uông Bí;
- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- Chi cục THADS thành phố Uông Bí;
- Các đương sự;
- Lưu HS + VP.

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

Tô Thị Thịnh