

Bản án số: 201/2024/DS-ST

Ngày: 21/10/2024

Về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ VĨNH CHÂU, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Minh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phạm Thị Hương

Bà Thái Tín Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Vinh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Vinh Châu tham gia phiên Tòa:
Ông Âu Hoàng Mến - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 10 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Vinh Châu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 37/2024/TLST-DS, ngày 05 tháng 02 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 187/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Lý S; sinh năm: 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Số A đường N, khóm F, phường A, thị xã V tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn: Lý Văn Đ; sinh năm: 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A đường N, khóm A, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 26/10/2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lý S trình bày:

Ngày 28/04/2016 giữa ông Lý Văn Đ và tôi có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại thửa: 1110, tờ bản đồ số: 05, diện tích: 332,2m² tọa lạc: khóm A phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, thời hạn thuê kể từ ngày 01/05/2016 đến ngày 01/05/2022, giá thuê là: 90.000.000 đồng. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường A, chứng thực ngày 28/04/2016.

Ngày 12/04/2017 giữa ông Lý Văn Đ và ông S tiếp tục ký phụ lục hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có nội dung “sau khi xem xét, thỏa thuận hai bên đã đi đến thống nhất ký phụ lục hợp đồng thuê đất số 101, quyền số: 01/2016-TP/CC-SCT/HĐGD đã ký ngày 28/04/2016, cụ thể như sau: Thời hạn thuê đất được nêu tại điều 2 trong hợp đồng là 6 năm kể từ ngày 01/05/2016 đến ngày 01/5/2022 điều chỉnh thành 10 năm kể từ ngày 01/5/2016” được Ủy ban nhân dân phường A, chứng thực ngày 12/7/2017.

Trong thời gian cho ông S thuê đất nêu trên, ông Lý Văn Đ tự ý chuyển nhượng đất cho ông Quách Ủ T mà không cho ông S biết nên ông Quách Ủ Tân kiện ông S ra Tòa án, buộc ông S phải giao phần đất trước đây ông Lý Văn Đ đã cho ông S thuê theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên. Ông S chấp nhận phán quyết của Tòa án và đồng ý di dời nhà đi nơi khác. Trước khi ông S di dời nhà thì ông Lý Văn Đ phải thanh toán cho ông S toàn bộ phần tiền ký phụ lục hợp đồng thuê đất số tiền 10 năm là 150.000.000 đồng, tức là 01 năm sẽ là 15.000.000 đồng. Tuy nhiên ông S chỉ mới thuê được 7,5 năm thì ông Lý Văn Đ đã vi phạm hợp đồng mà đem đất chuyển nhượng cho ông Quách Ủ T trong khi đó ông S vẫn còn lại 2,5 năm trong hợp đồng thuê đất (ngày 30/10/2023 ông S di dời đi chỗ khác theo Biên bản về việc giải quyết việc thi hành án).

Vậy số tiền mà ông Lý Văn Đ phải có nghĩa vụ trả lại cho S do vi phạm hợp đồng thuê đất là: 15.000.000 đồng x 2,5 năm=37.500.000 đồng.

Nay ông Lý S yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc ông Lý Văn Đ phải trả cho ông Lý S tổng số tiền do ông Đ vi phạm hợp đồng thuê đất là 37.500.000 đồng.

Đối với bị đơn ông Lý Văn Đ: Dù được tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, tại Thông báo thể hiện đầy đủ những tình tiết, sự kiện, tài liệu, yêu cầu khởi kiện của ông Lý S nhưng ông Đ không phản đối, không có văn bản trình bày ý kiến. Tòa án đã thông báo toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho ông Lý Văn Đ và đưa vụ án ra xét xử, bị đơn ông Lý Văn Đ vắng mặt tại phiên tòa và không giao nộp tài liệu, chứng cứ gì nên Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa, tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa nêu quan điểm: Qua thực hiện chức năng kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý đến trước thời

điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật. Đối với bị đơn ông Lý Văn Đ, Tòa án đã triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng bị đơn vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các bị đơn ông Lý Văn Đ theo quy định của pháp luật. Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý S, buộc bị đơn ông Lý Văn Đ trả cho nguyên đơn Lý S số tiền 37.500.000 đồng. Đồng thời, quyết định về nghĩa vụ chịu án phí đối với đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn Lý Văn Đ có địa chỉ cư trú tại khóm A, phường A, thị xã V tỉnh Sóc Trăng. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Lý Văn Đ đã được triệu tập hợp lệ lần hai tham gia phiên tòa, đều vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án vắng mặt bị đơn ông Lý Văn Đ.

[2] Về nội dung giải quyết:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lý S yêu cầu bị đơn ông Lý Văn Đ thanh toán số tiền 37.500.000 đồng. Thấy rằng, phụ lục hợp đồng thuê đất số 101, quyền số: 01/2016-TP/CC-SCT/HĐGD đã ký ngày 28/04/2016 giữa nguyên đơn ông Lý S và bị đơn ông Lý Văn Đ được xác lập là tự nguyện, bình đẳng nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch dân sự. Hợp đồng được lập thành văn bản có chứng chứng thực của Ủy ban nhân dân phường A, thị xã V phù hợp với các quy định tại Điều 117, 401 Bộ luật dân sự. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các thông báo và công khai toàn bộ tài liệu, chứng cứ trong vụ án cho ông Lý Văn Đ nhưng ông Đ không phản đối và không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên đây thuộc tình tiết, sự kiện không phải chứng minh được quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nội dung hợp đồng thể hiện rõ, ông Lý S thuê đất từ ông Lý Văn Đ trong thời hạn 10 năm từ ngày 01/5/2016 đến ngày 01/5/2026. Tuy nhiên ông S chỉ quản lý, sử dụng

đến ngày 30/10/2023 đã di dời đi nơi khác theo Biên bản về việc giải quyết việc thi hành án ngày 30/10/2023 do ông Lý Văn Đ đã tự ý chuyển nhượng đất cho ông Quách Ứ T không cho ông S biết. Như vậy, ông S chỉ quản lý, sử dụng được 7,5 năm, còn lại 2,5 năm chưa quản lý, sử dụng đất. Do đó, ông Lý Văn Đ là người có lỗi trong việc này. Vì vậy, việc nguyên đơn ông Lý S yêu cầu bị đơn ông Lý Văn Đ thanh toán số tiền do ông Đ vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng với số tiền 37.500.000 đồng tương ứng 2,5 năm tiền thuê đất là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các bị đơn Lý Văn Đ chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại 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] Toàn bộ quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu là có căn cứ pháp lý và cơ sở thực tiễn như đã nhận định ở trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 401, Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa XIV.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý S về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Lý Văn Đ thanh toán cho ông Lý S số tiền 37.500.000 đồng đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Lý S có đơn yêu cầu thi hành án, ông Lý Văn Đ phải trả lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Lý Văn Đ chịu 1.875.000 đồng.

- Nguyên đơn ông Lý S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 937.500 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0003076 ngày 30/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu.

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 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 được niêm yết hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

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 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014.

Nơi nhận:

- VKSND thị xã Vĩnh Châu;
- Chi cục THADS thị xã Vĩnh Châu;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh ST;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lâm Minh Tuấn