

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 85/2021/DS-ST

Ngày: 31-12-2021

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê  
quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Văn Thiện.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Thu Hương

2. Ông Trương Ngọc Điệp

***Thư ký ghi biên bản phiên tòa:*** Bà Trần Thị Hồng Vân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa:***  
Bà Nguyễn Thị Hải – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 29 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 108/2021/TLST-DS ngày 22/4/2021, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 99/2021/QĐXXST-DS ngày 25/11/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 98/2021/QĐHPT-DS ngày 13/12/2021, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Ông Phan Đình L, sinh năm 19XX. Địa chỉ: Số XX đường G, khu phố 1, phường P, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Công T, sinh năm 19XX. Địa chỉ: ấp T, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương (theo văn bản ủy quyền ngày 17/3/2021 và văn bản sửa đổi, bổ sung ngày 27/4/2021). Có mặt

***2. Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 19XX, Nơi đăng ký thường trú: Số X, đường ĐX 05, Tổ 42, khu phố 8, phường P, thành phố M, tỉnh Bình Dương. Nơi cư trú cuối cùng: Số XX đường G, Khu phố 1, phường P, thành phố M, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Tại đơn khởi kiện, đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện, bản tự khai nộp cho Tòa án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Công T trình bày:

Ông Phan Đình L là chủ sở hữu quyền sử dụng đất số CS340568 (số vào sổ cấp GCN: CS07795) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/10/2019, có đặc điểm sau đây: Thửa đất số 7, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại Khu tái định cư L, phường P, thành phố M, tỉnh Bình Dương, thửa đất có diện tích 80m<sup>2</sup> (đất ở tại đô thị).

Ngày 22/10/2020, ông L và bà H ký kết hợp đồng thuê QSDĐ, được Văn phòng công chứng M, chứng nhận số 016090, quyển số 10-2020 TP/CC-SCC/HĐGD. Nội dung của hợp đồng như sau: Thời hạn thuê 02 năm, giá thuê 20.000.000đồng/tháng, tiền đặt cọc 50.000.000đồng.

- Các bên đã thỏa thuận trách nhiệm của các bên như sau:

+ Bên cho thuê: Hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn thì phải báo cho bên thuê trước 02 tháng và trả lại tiền cọc cho bên thuê (50.000.000đồng)

+ Bên thuê: Hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn thì phải báo cho bên cho thuê trước 02 tháng và phải chịu mất số tiền bên thuê đặt cọc cho bên cho thuê (50.000.000đồng).

- Phương thức thanh toán: Bên thuê thanh toán tiền thuê QSDĐ cho bên cho thuê bằng tiền mặt, thời hạn thanh toán vào ngày 01 đến ngày 05 dương lịch hàng tháng.

Kể từ tháng 01 năm 2021 đến nay, bà H không thực hiện trả tiền thuê QSDĐ cho ông L theo cam kết tại hợp đồng, số tiền thuê bà H còn nợ ông L, tạm tính đến ngày khởi kiện là 50.000.000đồng.

Ngoài ra, ngày 04/11/2020, bà H có vay của ông L số tiền 460.000.000đồng (Bốn trăm sáu mươi triệu đồng), được Văn phòng công chứng M chứng nhận Hợp đồng vay tiền số 017079, quyển số 11-2020 TP/CC-SCC/HĐGD. Nội dung của hợp đồng như sau: Thời hạn vay 30 ngày (tính từ ngày 04/11/2020), lãi suất 1%/tháng.

Đến thời hạn trả nợ bà H không thực hiện thanh toán số tiền trên cho ông L. Vì thấy bà H đang thuê đất của mình nên ông L đã cho bà H gia hạn thời gian trả nợ, bà H có ký cam kết trả nợ, cụ thể như sau:

- Lần 1: Gia hạn 30 ngày kể từ ngày 10/12/2020 đến ngày 10/01/2021

- Lần 2: Gia hạn 10 ngày kể từ ngày 17/01/2021 đến ngày 27/01/2021

Đến nay đã hết thời hạn gia hạn trả nợ. Tuy nhiên, bà H không thực hiện thanh toán số tiền nợ cho ông L là 460.000.000đồng, cộng số tiền lãi tính từ ngày 04/11/2020 đến ngày tòa xét xử 29/12/2021, làm tròn thời gian tính lãi là 13 tháng 15 ngày, lãi suất yêu cầu tính là 1%/tháng, tương đương số tiền lãi là 62.000.000đồng.

Tổng cộng: 460.000.000đồng + 62.000.000đồng = 522.000.000đồng.

Như vậy, tính tới nay bà Nguyễn Thị H còn nợ ông L tổng số tiền là 572.000.000đồng (Năm trăm bảy mươi hai triệu đồng). Trong đó có 522.000.000đ tiền nợ gốc và nợ lãi và 50.000.000đồng tiền thuê đất.

Nhận thấy, việc bà Nguyễn Thị H không trả tiền nợ vay cho ông L là vi phạm các điều khoản theo cam kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, không trả tiền thuê QSDĐ đúng hạn, không tiếp tục kinh doanh mặt bằng thuê dẫn đến ông L không thể cho bất kỳ ai khác có nhu cầu muốn thuê QSDĐ trên được, gây thiệt hại nghiêm trọng đến đời sống kinh tế của ông L.

Do vậy, nay ông L làm đơn này khởi kiện bà Nguyễn Thị H đến Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thuộc tỉnh Bình Dương với yêu cầu Tòa án xét xử:

- Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 016090, quyền số 10-2020 TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết ngày 22/10/2020 tại Văn phòng công chứng Thành Phố Mới, giữa ông Phan Đình L và bà Nguyễn Thị H. Ông Phan Đình L được sở hữu số tiền cọc là 50.000.000đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm thanh toán cho ông số tiền 572.000.000đồng (Năm trăm bảy mươi hai triệu đồng). Trong đó có 460.000.000đ tiền nợ gốc, 62.000.000đồng nợ lãi và 50.000.000đồng tiền thuê đất.

Bà Nguyễn Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa án tham gia phiên họp, phiên hòa giải và xét xử vụ án. Tuy nhiên, bà H không có văn bản trình bày ý kiến và vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một phát biểu ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử. Quá trình điều tra, việc thu thập chứng cứ, hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ và tổng đạt văn bản tố tụng được Tòa án thực hiện đúng quy định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, nguyên đơn đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bị đơn đã vi phạm các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, ý kiến trình bày của đương sự có mặt tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên, ý kiến trình bày của đương sự có mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đình L là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do bị đơn là bà Nguyễn Thị H có địa chỉ thường trú tại phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương nên căn cứ theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

[2]. Bà Nguyễn Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và thông báo trên phương tiện truyền thông để bà H đến Tòa án tham gia các phiên họp, phiên hòa giải và phiên tòa xét xử vụ án. Tuy nhiên, bà H Vắng mặt không có lý do. Như vậy bà H đã tự từ bỏ quyền, không thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà H là phù hợp với quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung giải quyết tranh chấp : Xét nội dung tranh chấp giữa các bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[3.1] Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử nhận định: Ngày 22/10/2020, ông L và bà H ký kết hợp đồng thuê QSDĐ đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại Khu tái định cư H, phường P, thành phố M, tỉnh Bình Dương, thửa đất có diện tích 80m<sup>2</sup> (đất ở tại đô thị), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS340568 (số vào sổ cấp GCN: CS07795) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/10/2019 cho người sử dụng là ông Phan Đình L, Hợp đồng đã được Văn phòng công chứng M chứng nhận số 016090, quyền số 10-2020 TP/CC-SCC/HĐGD. Nội dung của hợp đồng như sau: Thời hạn thuê 02 năm, giá thuê 20.000.000đồng/tháng, tiền đặt cọc 50.000.000đồng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên đương sự có đủ năng lực hành vi dân sự, không ai bị ép buộc, nội dung thỏa thuận tại hợp đồng không trái quy định của pháp luật và đạo đức xã hội. Vì vậy, Hợp đồng đã ký phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm ký kết, buộc các bên phải tôn trọng thực hiện.

Do bà Nguyễn Thị H vi phạm nghiêm trọng về thỏa thuận thanh toán tiền thuê hàng tháng và tự ý đơn phương chấm dứt việc thực hiện hợp đồng đã ký kết giữa hai bên. Do vậy, ông Phan Đình L khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký giữa hai bên, ông L được sở hữu số tiền cọc là 50.000.000đ cũng như buộc bà H phải thanh toán số tiền thuê đất 50.000.000đ còn nợ là có căn cứ xem xét.

[3.2]. Đối với hợp đồng vay tài sản giữa ông Phan Đình L và bà Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử nhận định: Ngày 04/11/2020, bà H và ông L ký kết hợp đồng vay tiền với nội dung: Ông L cho bà H vay số tiền 460.000.000đồng (Bốn trăm sáu mươi triệu đồng), thời hạn vay 30 ngày (tính từ ngày 04/11/2020), lãi suất 1%/tháng, hợp đồng đã được Văn phòng công chứng M chứng nhận theo số 017079, quyền số 11-2020 TP/CC-SCC/HĐGD. Khi hết thời hạn thanh toán thỏa thuận theo hợp đồng, giữa ông L và bà H đã thỏa thuận gia hạn thời hạn thanh toán cho nhau như sau:

- Lần 1 Gia hạn 30 ngày kể từ ngày 10/12/2020 đến ngày 10/01/2021
- Lần 2: Gia hạn 10 ngày kể từ ngày 17/01/2021 đến ngày 27/01/2021

Tại thời điểm ký kết hợp đồng vay tài sản, các bên đương sự có đủ năng lực hành vi dân sự, không ai bị ép buộc, nội dung thỏa thuận tại hợp đồng không trái quy định của pháp luật và đạo đức xã hội. Vì vậy, Hợp đồng đã ký phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm ký kết, buộc các bên phải thực hiện.

Tuy nhiên, khi hết thời hạn thỏa thuận gia hạn như trên, bà H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc cho ông L. Vì vậy, ông L khởi kiện yêu cầu bà H phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc với số tiền 460.000.000đ và tiền lãi tạm tính đến ngày 29/12/2021 (làm tròn thời gian tính lãi là 13 tháng 15 ngày), lãi suất yêu cầu tính là 1%/tháng, với số tiền làm tròn số theo sự tự nguyện của nguyên đơn 62.000.000đồng là có căn cứ chấp nhận.

[4]. Ý kiến phát biểu tại phiên tòa về nội dung giải quyết tranh chấp giữa các bên đương sự là có căn cứ chấp nhận.

[5]. Từ các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đình L đối với bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Vì vậy, bị đơn Nguyễn Thị H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Các điều 422, 463, 468, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự;
- Điều 167, 188 Luật Đất đai;
- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Đình L đối với bị đơn Nguyễn Thị H về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

1.1. Chấm dứt hợp đồng thuê QSDĐ đã ký ngày 22/10/2020 giữa ông Phan Đình L với bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 36, diện tích 80m<sup>2</sup> (đất ở tại đô thị) tọa lạc tại phường P, thành phố M, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS340568 (sổ vào sổ cấp GCN: CS07795) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/10/2019 cho người sử dụng là ông Phan Đình L, được Văn phòng công chứng M chứng nhận số 016090, quyền số 10-2020 TP/CC-SCC/HĐGD, kể từ ngày 31/12/2021.

- Ông Phan Đình L được sở hữu số tiền cọc là 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm thanh toán cho ông Phan Đình L số tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ là 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, ông L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà H chưa thanh toán xong số tiền trên, thì hàng tháng, bà H còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm thanh toán cho ông Phan Đình L số tiền 522.000.000đồng (Năm trăm hai mươi hai triệu đồng), trong đó có 460.000.000đồng nợ gốc và 62.000.000đồng tiền lãi

Kể từ ngày 01/01/2022, bà Nguyễn Thị H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị H phải chịu số tiền 27.180.000đồng (Hai mươi bảy triệu một trăm tám mươi nghìn đồng).

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M hoàn trả cho ông Phan Đình L số tiền 12.614.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số AA/2016/0051329 ngày 13/4/2021/2021.

3. Các đương sự 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 tổng đạt hợp lệ.

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 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:***

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP.TDM;
- Chi cục THADS TP.TDM;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tòa.

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

**Lê Văn Thiện**