

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 73/2021/DS-ST

Ngày 01 - 6 - 2021

V/v “ Tranh chấp hợp đồng thuê đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lý Văn Hùng
2. Ông Nguyễn Thanh Hoàng

Thư ký phiên tòa: Nguyễn Thị Kim Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Khang - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 785/2020/TL-ST ngày 22 tháng 12 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 131/2021/QĐXXST - DS ngày 01 tháng 6 năm 2021, giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1982 (có mặt)

1.2. Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đội 5, Khu 3 Thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội.

Cùng tạm trú: số 58 đường số 18, phường Bình Hưng Hòa A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Đinh Văn L, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Hòa Bình, xã Ia Lâu, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lồng. Địa chỉ: Ấp 1, xã Đức Hòa Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K và bà Trịnh Thị H trình bày theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 12 năm 2020 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án và tại phiên tòa do ông K trình bày như sau:

Thửa đất 372, tờ bản đồ 14 xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An có diện tích 270m² loại đất ở nông thôn, ông được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/3/2017. Ngày 03/12/ 2019, ông và vợ là bà H với ông Đinh Văn L có ký kết với nhau một hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 6494 quyển số 12/2019 – TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lũng chứng thực. Nội dung hợp đồng: vợ chồng ông cho ông L thuê thửa đất nói trên. Thời hạn thuê là 03 năm kể từ ngày công chứng. Giá thuê năm thứ nhất 3.500.000 đồng; năm thứ hai là 4.000.000 đồng; năm thứ ba là 4.500.000 đồng. Ông Đinh Văn L bắt đầu thuê từ ngày 03/12/2019, ông L chỉ mới thanh toán cho vợ chồng ông 06 tháng tiền thuê. Từ tháng 5/2020 đến nay ông L không thanh toán tiền thuê với số tiền là 21.000.000 đồng. Do đó ông khởi kiện yêu cầu: hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 6494 quyển số 12/2019 – TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lũng chứng thực và buộc ông L phải trả cho vợ chồng ông là 21.000.000 đồng tiền thuê. Tuy nhiên tại phiên tòa ông và vợ ông xin rút lại yêu cầu đòi ông L trả 21.000.000 đồng tiền thuê.

Ngoài ra vợ chồng ông không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Đinh Văn L trình bày: Vào đầu năm 2020, ông có thuê của ông K và bà H thửa đất 372, tờ bản đồ 14 xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An có diện tích 270m² loại đất ở nông thôn để làm cửa hàng bán gas, giá thuê là 3.500.000 đồng/tháng. Thời gian thuê là 5 năm kể từ ngày ký. Sau khi xây dựng sửa lại mặt bằng nội thất, ông đưa vào kinh doanh nhưng do tình hình dịch bệnh và ảnh hưởng của Nghị định 100 của Chính phủ về việc cấm uống rượu bia nên việc bán gas cho các nhà hàng quán ăn không thuận lợi. Ông thấy thu nhập không ổn định không đủ tiền trả nhân viên và mặt bằng. Sau 06 tháng ông có gọi điện trao đổi với ông K và bà H về việc xin trả lại mặt bằng vì kinh doanh khó khăn. Quá trình thuê nhà của ông K ông đã đầu tư bóng đèn, quạt trần la phong... Qua yêu cầu khởi kiện của bà H và ông K thì ông đồng ý hủy hợp đồng, tài sản mà ông đầu tư vào đất của ông K ông không tranh chấp và ông không đồng ý trả 21.000.000 đồng tiền thuê vì khi ông không thuê nữa ông cũng thông báo cho ông K và bà H biết.

Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lũng trình bày: Vào ngày 03/12/2019, ông Nguyễn Văn K và bà Trịnh Thị H và ông Đinh Văn L có yêu cầu công chứng Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với thời hạn thuê là 03 năm theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất CH 729703 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 28/3/2017. Việc công chứng hợp đồng số 6494 quyền số 12/2019 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 03/12/2019 là đúng trình tự thủ tục theo pháp luật quy định. Đồng thời Văn phòng công chứng Đức Hòa xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An phát biểu:

Việc thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Về trình tự thủ tục đảm bảo theo quy định của tố tụng trong việc thu thập chứng cứ, xác minh. Toà án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ và quyền hạn. Các bên đương sự thực hiện đúng tố tụng về quyền và nghĩa vụ.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K yêu cầu hủy hợp đồng số 6494 quyền số 12/2019 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 03/12/2019 do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lồng chứng thực. Lý do các bên đương sự thống nhất hủy hợp đồng này. Đình chỉ một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn K và bà Trịnh Thị H về việc yêu cầu ông L trả 21.000.000 đồng do ông K và bà H rút yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật cần giải quyết: xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K và Trịnh Thị H nêu trên, Hội đồng xét xử thấy quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là: “*Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” là những tranh chấp quy định tại Điều 26, Khoản 1 Điều 30, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án. Đất tranh chấp thửa thửa đất 372, tờ bản đồ 14 xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An có diện tích 270m² loại đất ở nông thôn nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo quy định tại điểm a,c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1.2] Về tư cách tố tụng và phạm vi giải quyết.

Ông Nguyễn Văn K và bà Trịnh Thị H khởi kiện được xác định là nguyên đơn; ông Đinh Văn L là bị đơn. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lồng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án. Đối với yêu cầu “*Đòi tiền thuê đất*” của ông Nguyễn Văn K và Trịnh Thị H về việc yêu cầu ông Đinh Văn L trả 21.000.000 đồng nhưng tại phiên tòa ông K và bà H có đơn rút lại yêu cầu này nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu này của ông K và bà H.

[1.3] Xét xử vắng mặt: Trong vụ án có bà Trịnh Thị H và Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà.

[1.4] Chứng cứ, nghĩa vụ chứng minh và luật áp dụng.

Quá trình tố tụng: Tòa án đã thu thập được Hợp đồng thuê đất công chứng số 6494 quyền số 12/2019 – TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L chứng thực ngày 03/12/ 2019. Ý kiến của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L.

Tòa án xét xử trên cơ sở chứng cứ do người khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập khi thấy cần thiết theo quy định tại Khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Về chứng cứ chứng minh cho lời trình bày các đương sự Tòa án đã thu thập đầy đủ.

Thời điểm phát sinh tranh chấp Bộ luật dân sự 2015 và Luật Đất đai năm 2013 đang có hiệu lực pháp luật nên được áp dụng.

Tòa án lập biên bản về việc công khai chứng cứ, hòa giải và đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung. Tòa án xét xử trong phạm vi đương sự có yêu cầu.

[2] Về nội dung: Ông Nguyễn Văn K và bà Trịnh Thị H yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất công chứng số 6494 quyền số 12/2019 – TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L chứng thực ngày 03/12/ 2019 thửa đất 372, tờ bản đồ 14 xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An có diện tích 270m² loại đất ở nông thôn, ông K được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/3/2017 cho ông đứng tên. Ông Đinh Văn L cũng thống nhất hủy hợp đồng này. Do đó Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của đương sự về việc hủy hợp đồng thuê đất công chứng số 6494 quyền số 12/2019 – TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L chứng thực. Ông K và ông L thống nhất ông L đã giao lại thửa đất 372, tờ bản đồ 14 xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An có diện tích 270m² loại đất ở nông thôn cho vợ chồng ông K nên không cần thiết buộc ông L giao lại đất thuê cho vợ chồng ông K.

[3] Về chi phí thẩm định, định giá, lập bản vẽ: Ông K tự nguyện chịu 2.000.000 đồng đã nộp xong và chi phí hết nên không cần thiết phải buộc ông L hoàn trả lại cho ông K.

[4] Về án phí: theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án, ông L phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 34 và Điều 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản Điều 100, Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 472, Điều 482 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K và bà Trịnh Thị H với ông Đinh Văn L về việc “*Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”. Hủy hợp đồng thuê đất công chứng số 6494 quyền số 12/2019 – TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L chứng thực ngày 03/12/ 2019 tại thửa đất 372, tờ bản đồ 14 xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An có diện tích 270m² loại đất ở nông thôn.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K và bà Trịnh Thị H về việc buộc ông Nguyễn Văn L trả 21.000.000 đồng tiền thuê đất;

3. Về chi phí thẩm định: Ông Nguyễn Văn K tự nguyện chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) đã nộp xong và chi phí hết.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đinh Văn L phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước. Hoàn lại ông Nguyễn Văn K và bà Trịnh Thị H 825.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo các biên lai số 0007155 và 0007156 cùng ngày 18/12/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

5. Án xét xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết, để yêu cầu Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm vụ án.

6. 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.

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

(Đã ký)

Nơi nhận:

-Các đương sự;
-TAND Tỉnh Long An;
-VKSND huyện Đức Hòa;
-Chi cục THA huyện Đức Hòa;
-Lưu.

