

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN B  
THÀNH PHỐ C**

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

Bản án số: **128/2022/DS-ST**

Ngày 30-12- 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê  
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN B, THÀNH PHỐ C**

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

***Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thuý Quyên

***Các Hội thẩm nhân dân:*** Ông Lê Hoàng Tua

**Ông Trương Minh Đức**

**- *Thư ký phiên tòa:*** Ông Trương Vũ Linh – Thư ký Tòa án nhân dân quận B, thành phố C.

**- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B, thành phố C:*** Ông Trần Tấn Bửu – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận B, thành phố C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 204/2022/TLST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về việc Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 682/2022/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Kim Th, sinh năm 1965; Địa chỉ: Số 42/5 Nguyễn Văn Trỗi, phường 15, quận P, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Minh Q, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số 1F hẻm 1 đường Nguyễn Văn Linh, phường H, quận, thành phố C. Có mặt

**Bị đơn:** Bà Lý Thị Trúc E, sinh năm 1998; Địa chỉ: Số 26/5A Bùi Hữu Nghĩa, tổ 2, khu vực 3, phường B1, quận B, thành phố C. Vắng mặt

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Phòng công chứng Nguyễn Hoài Th; Địa chỉ: Số 09 Lê Hồng Phong, phường B, quận B, thành phố C. Vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Kim Th trình bày và yêu cầu:*

Ngày 16/10/2019 bà có cho bà Lý Thị Trúc E thuê quyền sử dụng đất thửa

số 130, tờ bản đồ số 18, diện tích 187m<sup>2</sup>, tọa lạc tại đường Lê Hồng Phong, phường B1, quận B, thành phố C. Phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02442 do UBND quận B cấp ngày 04/01/2012. Mục đích thuê: để kinh doanh mua bán phế liệu, thời gian thuê là 05 năm, từ ngày 16/10/2019 đến ngày 15/10/2024, giá thuê lần lượt qua từng năm như sau: 7.000.000 đồng/tháng; 7.500.000 đồng/tháng; 8.000.000 đồng/tháng; 9.000.000 đồng/tháng; 10.000.000 đồng/tháng. Phương thức thanh toán bằng tiền mặt mỗi tháng một lần vào ngày 15 dương lịch hàng tháng. Bà E đặt cọc cho bà Th 7.000.000 đồng ngay khi ký hợp đồng. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Th và bà E được Văn phòng công chứng Nguyễn Hoài Th công chứng ngày 16/10/2019, số công chứng 3106, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà E đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê, tính từ tháng 6/2022 đến nay là 05 tháng, số tiền thuê bà E còn nợ bà Th là 40.000.000 đồng. Dù thời hạn của hợp đồng vẫn còn nhưng không rõ vì lý do gì, bà E ngưng hoạt động kinh doanh và đã dọn đi, không thông báo cho bà Th biết, bỏ lại hiện trường cùng các khoản nợ tiền điện, nước sinh hoạt. Bà Th đã trực tiếp trả thay cho bà E tiền điện, nước cùng tiền thuê dọn dẹp vệ sinh rác thải, tổng số tiền là 5.525.179 đồng. Nay bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận B, thành phố C giải quyết:

- Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 16/10/2019, giữa bà Nguyễn Thị Kim Th với bà Lý Thị Trúc E, Phòng công chứng Nguyễn Hoài Th chứng thực số 3106, quyền 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD, đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 18, giấy CNQSDĐ số vào sổ CH 02442 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 04/01/2012, chỉnh lý sang tên Nguyễn Thị Kim Th ngày 04/4/2019.

- Buộc bà Lý Thị Trúc E thanh toán số tiền thuê còn nợ là 40.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Kim Th không phải trả cho bà E số tiền cọc đã nhận là 7.000.000 đồng.

*Bị đơn:* Bà Lý Thị Trúc E vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không ghi nhận được ý kiến.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Phòng công chứng Nguyễn Hoài Th vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 40.000.000 đồng về việc đòi bà E trả tiền thuê đất còn nợ. Bà Th chỉ yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất và tuyên bà Th được quyền sử dụng 7.000.000 đồng tiền bà E đã đặt cọc.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B, thành phố C tham gia phiên tòa có ý kiến:*

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể

từ khi thụ lý vụ án cho đến nay là đúng theo quy định của pháp luật. Tòa án xét xử đúng quan hệ tranh chấp, thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng. Thành phần Hội đồng xét xử, nguyên tắc xét xử và các đương sự thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 16/10/2019, giữa bà Nguyễn Thị Kim Th với bà Lý Thị Trúc E, Phòng công chứng Nguyễn Hoài Thanh chứng thực số 3106, quyển 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD, đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 18, giấy CNQSDĐ số vào sổ CH 02442 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 04/01/2012, chỉnh lý sang tên Nguyễn Thị Kim Th ngày 04/4/2019 là có căn cứ chấp nhận. Việc bà Th rút lại yêu cầu khởi kiện buộc bà Lý Thị Trúc E thanh toán số tiền thuê còn nợ là 40.000.000 đồng là không trái pháp luật nên chấp nhận. Đối với số tiền cọc 7.000.000 đồng: Theo hợp đồng đã ký thì sau khi ký hợp đồng số bà E phải đặt cọc cho bà Th số tiền 7.000.000 đồng và hợp đồng có ghi nhận, trường hợp bà E vi phạm hợp đồng, đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải chịu mất tiền cọc. Tuy thời hạn hợp đồng thuê vẫn còn nhưng bà E đã không còn kinh doanh trên phần đất đã thuê, và đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với bà E nên xem như bà E đã tự ý chấm dứt hợp đồng thuê đất với bà Th. Do đó, bà Th được quyền sử dụng số tiền 7.000.000 đồng mà không có nghĩa vụ hoàn lại cho bà E. Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 385, 401, 422, 428, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền thuê quyền sử dụng đất nên quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp “*Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”; theo hợp đồng thuê QSDĐ thì bà Lý Thị Trúc E có nơi cư trú tại số 26/5A Bùi Hữu Nghĩa, Tổ 2, Khu vực 3, phường B, quận B, thành phố C nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy.

Tòa án đã thực hiện thủ tục đăng trên phương tiện thông tin đại chúng thời gian tiến hành tố tụng vụ án nhưng bị đơn Lý Thị Trúc E không đến. Phòng công chứng Nguyễn Hoài Thanh đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa 02 lần nhưng đều vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Tại phiên tòa, phía nguyên đơn rút lại yêu cầu đòi bà E phải trả 05 tháng tiền thuê đất là 40.000.000 đồng là trong phạm vi khởi kiện và phù hợp quy định pháp luật nên ghi nhận.

[3] Xét các yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy rằng: Bà Nguyễn Thị Kim Th và bà Lý Thị Trúc E có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 16/10/2019 đối với thửa số 130, tờ bản đồ số 18, diện tích 187m<sup>2</sup>, tọa lạc tại đường Lê Hồng Phong, phường B, quận B, thành phố C. Hợp đồng lập thành văn bản và được Phòng công chứng Nguyễn Hoài Th, chứng thực số 3106, quyển 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD nên hợp đồng có hiệu lực. Tại Điều 4 Hợp đồng có quy định giá thuê và phương thức thanh toán. Tuy nhiên, kể từ tháng 6/2022 đến nay bà E chưa thanh toán cho bà Th 05 tháng tiền thuê nhà với số tiền là 40.000.000 đồng. Hiện tại bà E đã di chuyển cơ sở kinh doanh đi nơi khác mà không thông báo cho bà Th biết. Như vậy, coi như bà E đã tự ý chấm dứt hợp đồng với bà Th.

Xét thấy, Tòa án nhân dân quận B đã đăng lên phương tiện thông tin đại chúng thông báo cho bà E biết các yêu cầu khởi kiện của bà Th đối với bà. Tuy nhiên, bà E không đến và cũng không cung cấp chứng cứ phản đối lại các yêu cầu của bà Th. Nên bị đơn phải chịu trách nhiệm pháp lý đối với sự vắng mặt của mình. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì: *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản,... mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”*. Do đó, bà Nguyễn Thị Kim Th khởi kiện buộc bà Lý Thị Trúc E hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 16/10/2019 là có căn cứ chấp nhận.

[4] Theo hợp đồng thể hiện, trường hợp bên bà E vi phạm hợp đồng thì khi giải quyết hậu quả của hợp đồng sẽ chịu mất luôn số tiền đặt cọc 7.000.000 đồng. Do vậy, bà Nguyễn Thị Kim Th không phải trả cho bà E số tiền cọc đã nhận là 7.000.000 đồng.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Lý Thị Trúc E phải chịu 300.000 đồng Bà Th được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 227, 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 351, điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 423, khoản 1 Điều 424 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

#### ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Th.

- Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 16/10/2019, giữa bà Nguyễn Thị Kim Th với bà Lý Thị Trúc E được Phòng công chứng Nguyễn Hoài Th chứng

thực số 3106, quyền 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD, đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 18, giấy CNQSDĐ số vào sổ CH 02442 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 04/01/2012, chỉnh lý sang tên Nguyễn Thị Kim Th ngày 04/4/2019.

Bà Nguyễn Thị Kim Th không phải trả cho bà Lý Thị Trúc E số tiền cọc đã nhận là 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim Th về việc buộc bà Lý Thị Trúc E thanh toán số tiền thuê còn nợ là **40.000.000 đồng**.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Lý Thị Trúc E phải chịu 300.000 đồng nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố C.

- Bà Nguyễn Thị Kim Th được nhận lại số tiền tạm ứng án phí **1.300.000** đồng theo biên lai số 0002814 ngày 02/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố C.

3. Chi phí đăng tin: Số tiền 1.000.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ/kể từ ngày thực hiện xong thủ tục đăng tin theo quy định, để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố C xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

**CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Hoàng Tua**

**Trương Minh Đức**

**Nguyễn Thúy Quyên**

***Nơi nhận:***

- Đương sự;
- VKSND Q. B;
- TAND TPCT;
- Chi cục THADS Q. B;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thúy Quyên**