

Bản án số: 20/2021/DS-ST

Ngày: 28/4/2021.

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 HUYỆN GÒ QUAO, TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Trang.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lương Thị Hồng Hạnh.

2. Ông Nguyễn Văn Trường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nghĩa – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Quao tham gia phiên tòa: Ông Danh Vũ Hải – kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 186/2020/TLST-DS, ngày 24 tháng 11 năm 2020, về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2021/QĐXXST-DS, ngày 16 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 09/2021/QĐST-DS, ngày 06 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Thiện T – sinh năm 1975, có mặt.

Bà Thị Kim Th – sinh năm 1975 - Ủy quyền cho ông Trần Thiện T theo văn bản ủy quyền ngày 15/3/2021.

Địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện G, tỉnh K.

2. Bị đơn: Ông Lý Hoàng O – sinh năm 1982, vắng mặt.

Địa chỉ: ấp H1, xã Đ, huyện G, tỉnh K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/10/2020, bản tự khai và lời trình bày của nguyên đơn ông Trần Thiện T và bà Thị Kim Th như sau:

Vào ngày 12/7/2019, vợ chồng ông bà có cho ông Lý Hoàng O thuê diện tích đất 337,25m², thuộc thửa đất số 293, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Hòa Thanh, xã Định Hòa, huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 383715, được Ủy ban nhân dân huyện Gò Quao cấp ngày 16/6/2003, do ông Trần Thiện T và bà Thị Kim Th nhận chuyển nhượng từ bà Ngõ Thị M. Thời hạn thuê là 06 năm, tiền thuê được tính hàng năm, 02 năm đầu giá thuê bằng 23.000.000 đồng/năm, thời hạn thanh toán tiền thuê vào ngày 10/7 hàng năm và không vượt quá

05 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán tiền thuê. Hai bên có làm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Gi.

Sau khi ông Trần Thiện T và bà Thị Kim Th giao đất cho ông Lý Hoàng O sử dụng thì ông O có đưa cho vợ chồng ông 10.000.000 đồng tiền cọc. Ông O nhận đất và tráng nền xong thì không sử dụng, khoảng 1 tháng rưỡi – 02 tháng sau thì ông O đến gặp vợ chồng ông bà yêu cầu vợ chồng ông bà trả lại cho ông O 35 triệu đồng tiền vật tư ông O mua tráng nền nhưng vợ chồng ông bà không đồng ý. Hiện nay, ông O đã bỏ địa phương đi đâu không rõ địa chỉ, diện tích đất vợ chồng ông bà cho ông O thuê, ông O không sử dụng, ông O cũng không trả tiền thuê cho vợ chồng ông bà. Thời hạn thuê đất của hợp đồng trôi qua đã hơn 01 năm nhưng ông O không sử dụng đất và cũng không trả tiền thuê đất cho vợ chồng ông bà, vợ chồng ông bà muốn cho người khác thuê lại diện tích đất này nhưng hợp đồng thuê với ông O vẫn còn nên không thể cho người khác thuê lại làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của vợ chồng ông bà.

Nay ông bà yêu cầu được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 12/7/2019, giữa vợ chồng ông bà với ông Lý Hoàng O, đối với thửa đất số 293, tờ bản đồ số 01, diện tích 337,25m², tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện G, tỉnh K do ông O vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất theo thỏa thuận. Ông, bà không yêu cầu ông O phải trả số tiền thuê đất còn lại và không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì thêm.

Bị đơn ông Lý Hoàng O không có mặt tại phiên tòa. Trong quá trình tiến hành tố tụng giải quyết vụ kiện, kể từ khi thụ lý cho đến nay ông Lý Hoàng O không có mặt ở địa phương được chính quyền địa phương xác nhận ông Lý Hoàng O bỏ địa phương đi đâu không rõ địa chỉ, Tòa án đã tiến hành thủ tục niêm yết công khai theo qui định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng ông Lý Hoàng O vẫn không có mặt nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của ông Lý Hoàng O.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Thiện T yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 12/7/2019, giữa vợ chồng ông bà với ông Lý Hoàng O và không yêu cầu ông O phải trả số tiền thuê đất còn lại, cũng không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì thêm.

- Phát biểu của kiểm sát viên - đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang tại phiên tòa:

Về việc tuân thủ theo pháp luật về tố tụng: Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, vụ kiện được giải quyết đúng thời hạn quy định. Thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng; Việc thu thập tài liệu, chứng cứ, cấp tổng đạt cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát đúng quy định. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với bị đơn vắng mặt tại phiên tòa là không tuân thủ pháp luật nên Hội đồng xét xử giải quyết vụ kiện vắng mặt bị đơn là phù hợp với quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho ông Trần Thiện T và bà Thị Kim Th

được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 12/7/2019 với ông Lý Hoàng O.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ và toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] **Về tố tụng:** Tranh chấp giữa ông Trần Thiện T và bà Thị Kim Th với ông Lý Hoàng O là tranh chấp về dân sự được quy định tại Điều 26, 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Ông Lý Hoàng O là bị đơn vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ kiện. Tuy nhiên, khi ông Lý Hoàng O thực hiện giao dịch với vợ chồng ông Trần Thiện T và bà Thị Kim Th, ông O có địa chỉ rõ ràng, hiện nay ông Lý Hoàng O vẫn còn hộ khẩu ở ấp H 1, xã Đ, huyện G nên theo quy định tại Điều 5 và Điều 6, Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP, ngày 05/5/2017, của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án thụ lý giải quyết vụ kiện là đúng pháp luật. Tòa án đã thông báo tìm ông Lý Hoàng O trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự và thực hiện các thủ tục niêm yết công khai theo quy định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng ông Lý Hoàng O vắng mặt tại phiên tòa 02 lần không có lý do nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông Lý Hoàng O theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] **Về nội dung:** Quan hệ tranh chấp giữa ông Trần Thiện T và bà Thị Kim Th với ông Lý Hoàng O là tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015. Khi ông Trần Thiện T và bà Thị Kim Th cho ông Lý Hoàng O thuê đất, hai bên có làm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 12/7/2019, có công chứng tại Phòng Công chứng Gi, thỏa mãn quy định về hợp đồng cho thuê tài sản tại Điều 472, 473, 474 và 481 Bộ luật Dân sự. Về nội dung và hình thức của hợp đồng đều thỏa mãn quy định tại Điều 501 và 502 của Bộ luật Dân sự. Hiện tại, ông O bỏ địa phương đi đâu không rõ địa chỉ, như vậy, ông Lý Hoàng O không sử dụng diện tích đất đã thuê và không trả tiền thuê cho ông Trần Thiện T và bà Thị Kim Th theo thỏa thuận tại Điều 6 của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 12/7/2019 giữa các bên, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Thiện T và bà Thị Kim Th, do đó yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thiện T và bà Thị Kim Th với ông Lý Hoàng O là có cơ sở chấp nhận.

Đối với tiền cho thuê đất, ông Trần Thiện T và bà Thị Kim Th không yêu cầu ông Lý Hoàng O phải trả cho ông bà nên Hội đồng xét xử miễn xét.

[3] Tại phiên tòa, ông Trần Thiện T chỉ yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Lý Hoàng O và đại diện Viện kiểm sát có quan điểm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, xét đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5%: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy

ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí buộc ông Lý Hoàng O phải nộp 300.000 đồng.

Ông Trần Thiện T và bà Thị Kim Th được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí trước đây theo biên lai thu số 0009575, ngày 24/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang,

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 472, 473, 474, 481, 500, 501 và 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 227 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thiện T và bà Thị Kim Th.

Xử: Ông Trần Thiện T và bà Thị Kim Th được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 12/7/2019 với ông Lý Hoàng O.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lý Hoàng O phải nộp 300.000 đồng.

Ông Trần Thiện T và bà Thị Kim Th được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009575, ngày 24/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

“Quyết định này 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, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự và Điều 7, Điều 7a, Điều 7b Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014; 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**

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKS Gò Quao;
- Chi cục THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Phan Thị Thùy Trang