

Bản án số: **53/2023/DS-ST**

Ngày: 18/7/2023.

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 BÐ, TỈNH BT**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Loan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Minh Quang.
2. Ông Nguyễn Thanh Lâm.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đoàn Ngọc Huỳnh Như - Thư ký Tòa án nhân dân huyện BÐ, tỉnh BT

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện BÐ tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Thị Thảo Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện BÐ, tỉnh BT xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 81/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 04 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa ra xét xử số 89/2023/QĐXX - DS, ngày 08/6/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số ngày 29/6/2023. Giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Nguyễn Thị M, sinh năm 1936; cư trú: số 18/A, khu phố 3, thị trấn BÐ, huyện BÐ, tỉnh BT (vắng mặt).

2/ Đỗ Văn M1, sinh năm 1960; cư trú: ấp 3, xã BT, huyện BÐ, tỉnh BT (**Vắng mặt**).

3/ Đỗ Thị T, sinh năm 1962; cư trú: số 18/1A, khu phố 3, thị trấn BÐ, huyện BÐ, tỉnh BT (Có mặt).

4/ Đỗ Văn T1, sinh năm 1955; cư trú: ấp 3, xã BT, huyện BÐ, tỉnh BT (**Vắng mặt**).

5/ Đỗ Thị S, sinh năm 1966; cư trú: số 173/1/C, khu phố 3, thị trấn BÐ, huyện BÐ, tỉnh BT (vắng mặt).

6/ Đỗ Văn H, sinh năm 1969; cư trú: số 18/A, khu phố 3, thị trấn BÐ, huyện BÐ, tỉnh BT (vắng mặt).

7/ Đỗ Thị Ngọc A, sinh năm 1978; cư trú: ấp 3, xã Bình Thới, huyện BĐ, tỉnh BT (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị M: Ông Mai Thành Tâm- Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh BT. Ông Tâm có mặt.

Bà Đỗ Thị S, ông Đỗ Văn H, bà Đỗ Thị Ngọc A, bà Nguyễn Thị M ủy quyền cho bà Đỗ Thị T tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 24/01/2022. Bà T có mặt.

Bị đơn: Công ty cổ phần xuất khẩu lâm thủy sản BT.

Có trụ sở chính tại: số 71 Quốc lộ 60, khu phố 3, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh BT.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng NH, sinh năm 1960; cư trú: 95E Huỳnh Thúc Kháng, phường An Nghiệp, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Đỗ Văn C, sinh năm 1975; cư trú: ấp 5, xã BT, huyện BĐ, tỉnh BT (Vắng mặt).

2/ Ông Đỗ Phúc H, sinh năm 1981; cư trú: ấp Hưng N, xã Châu H, huyện BĐ, tỉnh BT (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 03/7/2021 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn Nguyễn Thị M, Đỗ Văn T1, Đỗ Văn M1, Đỗ Thị T, Đỗ Thị S, Đỗ Văn H trình bày nội dung việc kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:*

Ông Đỗ Văn Điều được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 216 tờ bản đồ số 2 tọa lạc xã BT, huyện BĐ, tỉnh BT với diện tích 12.050 m² ngày 16/8/1996.

Ngày 21/01/2003 ông Đỗ Văn Điều đã ký kết Hợp đồng thuê đất với bên thuê đất là Xí nghiệp cơ khí công nông BT theo Hợp đồng số 08.HĐ/TĐ (bl 13), theo đó ông Điều cho Xí nghiệp cơ khí công nông BT thuê một phần diện tích đất ở thửa 216 tờ bản đồ số 2 diện tích được ghi tại Hợp đồng là 8.000 m²; mục đích thuê đất là để nuôi tôm công nghiệp; thời hạn thuê 10 năm (đến tháng 3 năm 2013); giá thuê đất là 7.000.000 đồng/ha/năm; phương thức thanh toán: lần 1 trả 50% (giá trị tiền thuê trong 10 năm) sau 20 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, lần thứ 2 vào năm thứ 6 tháng 3 năm 2018. Hợp đồng được hai bên ký kết có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã BT.

Vào tháng 4 năm 2006 giữa Xí nghiệp cơ khí công nông BT cùng Công ty xuất nhập khẩu Lâm thủy sản BT và ông Đỗ Văn Điều cùng thỏa thuận tại Biên bản thỏa thuận (bl 12), theo Biên bản thỏa thuận thì giữa ba bên cùng nhau thỏa thuận với nội dung như sau:

Công ty xuất nhập khẩu lâm thủy sản BT được quyền tiếp tục sử dụng đất đã thuê của thửa đất 216 tờ bản đồ số 2 xã BT trong suốt thời gian thuê đất còn lại của Hợp đồng thuê đất số 08/HĐ/TĐ ngày 21/01/2003 và Biên bản thỏa thuận được ba bên thống nhất có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã BT ngày 05/6/2006. Theo Biên bản thỏa thuận nói trên thì: Công ty xuất nhập khẩu Lâm thủy sản BT chịu trách nhiệm thanh toán tiếp tục tiền thuê đất cho ông Đỗ Văn Điều số tiền còn lại 28 triệu đồng; Công ty xuất nhập khẩu Lâm thủy sản BT có trách nhiệm giao trả đất cho ông Đỗ Văn Điều sau khi hết thời hạn thuê đất theo hợp đồng (tháng 3 năm 2013).

Nay ông Đỗ Văn Điều đã chết ngày 14/5/2015 nên các nguyên đơn là vợ cùng các con của ông Đỗ Văn Điều là bà Nguyễn Thị M, Đỗ Văn T1, Đỗ Văn M1, Đỗ Thị T, Đỗ Thị S, Đỗ Văn H, Đỗ Thị Ngọc A, Đỗ Văn C yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng thuê đất số 08/2003/HĐ đã ký kết ngày 21/03/2003 giữa ông Đỗ Văn Điều với Xí nghiệp cơ khí công nông BT và Biên bản thỏa thuận giữa ông Đỗ Văn Điều cùng với Xí nghiệp cơ khí công nông BT, Công ty xuất nhập khẩu Lâm thủy sản BT ngày 05/6/2006.

- Buộc Công ty xuất nhập khẩu Lâm thủy sản BT phải giao trả lại phần diện tích đất đã thuê thuộc một phần thửa 216 tờ bản đồ số 2 xã BT.

* Đối với bị đơn Công ty xuất nhập khẩu Lâm thủy sản BT, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ tất cả các văn bản tố tụng theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng bị đơn không có ý kiến phản đối gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đến Tòa án nên không thu thập được lời khai của bị đơn.

*** Tại Bản tự khai ngày 05/4/2023 ông Đỗ Văn C người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu:** Công ty xuất nhập khẩu Lâm thủy sản đã vi phạm hợp đồng mà cha ông là Đỗ Văn Điều cho thuê đất nên ông cũng như mẹ và các anh chị em của ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng thuê đất số 08/2003/HĐ đã ký kết ngày 21/03/2003 giữa ông Đỗ Văn Điều với Xí nghiệp cơ khí công nông BT và Biên bản thỏa thuận giữa ông Đỗ Văn Điều cùng với Xí nghiệp cơ khí công nông BT, Công ty xuất nhập khẩu Lâm thủy sản BT ngày 05/6/2006.

- Buộc Công ty xuất nhập khẩu Lâm thủy sản BT phải giao trả lại phần diện tích đất đã thuê thuộc một phần thửa 216 tờ bản đồ số 2 xã BT.

*** Tại Bản tự khai ngày 04/5/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Phúc H trình bày:** Ông là người được bà M cùng các con của bà gồm ông Đỗ Văn T1, Đỗ Văn M1, Đỗ Thị T, Đỗ Thị S, Đỗ Văn H, Đỗ Thị Ngọc A, Đỗ Văn C là những người thừa kế theo pháp luật của ông Đỗ Văn Điều đã đồng ý, thống nhất bán một phần diện tích thuộc một phần thửa 216 tờ bản đồ số 2 xã BT, phần đất mà Công ty xuất nhập khẩu Lâm thủy sản BT thuê của ông Điều cho ông, việc mua bán được hai bên thực hiện bằng giấy viết tay, ông đã giao đủ tiền cho bên bán, nhưng chưa làm được thủ tục sang tên theo quy định vì Công ty lâm thủy sản chưa giao trả đất đã thuê cho họ.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất kể từ ngày 18/10/2022 ông đã vào nhận đất được các chủ sử dụng đất liền kề thống nhất, ông đã đầu tư vào đất bằng việc đào ao nuôi tôm thẻ chân trắng theo mô hình công nghệ cao với tổng chi phí hơn một tỷ bốn trăm triệu đồng. Trong vụ án này ông không có yêu cầu độc lập gì, ông có nguyện vọng Tòa án giải quyết Công ty lâm thủy sản BT giao trả đất cho bà M và các con của bà để ông làm thủ tục được đứng tên theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần đất mà ông đã nhận chuyển nhượng.

*** Ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị M:**
Qua diễn biến tại phiên tòa, nhận thấy:

Theo hợp đồng thuê đất số 08/2003/HĐ ngày 21/3/2003, theo văn bản thỏa thuận thì đến tháng 03 năm 2008 Công ty xuất nhập khẩu Lâm thủy sản BT phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê đất cho phía nguyên đơn của 05 năm còn lại (***Từ tháng 03 năm 2008 đến tháng 03 năm 2013***) là 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu đồng); đến tháng 03 năm 2013 khi hết hạn hợp đồng thuê đất Công ty xuất nhập khẩu Lâm thủy sản BT phải có trách nhiệm, nghĩa vụ giao trả lại cho phía nguyên đơn toàn bộ phần đất mà công ty đã thuê trong thời hạn 10 năm, theo đúng như hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận ký kết. Tuy nhiên, đến hạn thanh toán tiền thuê đất lần 02 vào tháng 03 năm 2008, đến hạn giao trả lại đất khi hết hạn hợp đồng thuê vào tháng 03 năm 2013 Công ty xuất nhập khẩu Lâm thủy sản BT đã không thanh toán trả tiền thuê đất, không giao trả lại đất cho phía nguyên đơn mà phía công ty tiếp tục nuôi tôm đến sau năm 2015 do thua lỗ nên Công ty xuất nhập khẩu Lâm thủy sản BT đã bỏ đi, không nuôi tôm nữa và cũng không quay trở lại gặp phía nguyên đơn để trả tiền thuê đất, xác định lại vị trí, diện tích đất để giao trả lại cho phía nguyên đơn dẫn đến đất bỏ trống không ai canh tác, sử dụng làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của phía nguyên đơn. Như vậy, phía Công ty xuất nhập khẩu Lâm thủy sản BT đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê, vi phạm nghĩa vụ trả lại tài sản thuê trong quá trình thực hiện hợp đồng (***Cụ thể: Vi phạm Điều 4, Điều 6 của Hợp đồng thuê đất số 08/2003/HĐ ngày 21/3/2003, mục 4, mục 5 của biên bản thỏa thuận ngày 05/6/2006***) nên các nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất số 08/2003/HĐ đã ký kết ngày 21/3/2003 giữa ông Đỗ Văn Điều và Xí nghiệp Cơ khí công nông tỉnh BT, số 250C Nguyễn Đình Chiểu, phường 8, thị xã BT (nay là thành phố BT), tỉnh BT. Đồng thời, hủy văn bản thỏa thuận được lập giữa ông Đỗ Văn Điều, Xí nghiệp Cơ khí công nông tỉnh BT và Công ty xuất nhập khẩu lâm thủy sản BT vào ngày 05/6/2006 tại Văn phòng Ủy ban nhân dân xã BT, huyện BĐ, tỉnh BT; buộc Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu lâm thủy sản BT phải trả lại cho phía nguyên đơn phần đất có diện tích là 7.829,3m² thuộc thửa số 92, tờ bản đồ số 14, mục đích sử dụng đất: Lúa, tọa lạc tại xã BT, huyện BĐ, tỉnh BT (Hiện trạng thực tế phần đất tranh chấp bà Nguyễn Thị M, ông Đỗ Văn T1, ông Đỗ Văn M1, bà Đỗ Thị T, bà Đỗ Thị S, ông Đỗ Văn H, bà Đỗ Thị Ngọc A, ông Đỗ Văn C là những người thừa kế theo pháp luật của ông Đỗ Văn Điều đã đồng ý, thống nhất bán cho ông Đỗ Phúc H, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp Hưng Nhon, xã Châu Hưng, huyện BĐ, tỉnh BT, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ

án; sau khi nhận đất, ông H đã đầu tư bằng việc đào ao nuôi tôm thẻ chân trắng theo mô hình công nghệ cao và ông Đỗ Phúc H cũng không có yêu cầu độc lập nào trong vụ án này) là phù hợp với quy định của pháp luật, có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên Trợ giúp viên pháp lý đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ áp dụng Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 480, 481, 482, 489 và Điều 490 của Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 106, Điều 128 Luật Đất đai, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Ý kiến của Kiểm sát viên:**

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Thẩm phán được phân công thụ lý xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” là đúng quan hệ tranh chấp. Quan hệ pháp luật này thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân huyện BĐ theo qui định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi thụ lý vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, tổ chức phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải giữa các đương sự, tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử được đảm bảo, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đảm bảo đúng thời hạn.

Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Các đương sự đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M cùng các con bà là ông Đỗ Văn T1, ông Đỗ Văn M1, bà Đỗ Thị T, bà Đỗ Thị S, ông Đỗ Văn H, bà Đỗ Thị Ngọc A là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn Điều khởi kiện Công ty xuất nhập khẩu lâm thủy sản BT yêu cầu: Hủy Hợp đồng thuê đất số 08/2003/HĐ đã ký kết ngày 21/01/2003 giữa ông Đỗ Văn Điều và Xí nghiệp Cơ khí Công nông BT. Đồng thời, hủy Văn bản thỏa thuận được lập giữa ông Đỗ Văn Điều, Xí nghiệp Cơ khí công nông BT và Công ty XNK Lâm thủy sản BT vào ngày 05/6/2006 tại Văn phòng UBND xã BT, huyện BĐ, tỉnh BT. Và buộc Công ty XNK Lâm thủy sản BT giao trả cho nguyên đơn phần đất theo số liệu đo đạc thực tế có diện tích 7.829,3 m², thuộc thửa 216, tờ bản đồ số 2 tại xã BT, huyện BĐ, tỉnh BT.

Nguyên đơn cung cấp chứng cứ là: Hợp đồng thuê đất số 08/2003/HĐ đã ký kết ngày 21/01/2003 giữa ông Đỗ Văn Điều và Xí nghiệp Cơ khí Công nông BT (bút lục: 13) và Biên bản thỏa thuận được lập giữa ông Đỗ Văn Điều, Xí

nghiệp cơ khí Công nông BT và Công ty XNK Lâm thủy sản BT vào ngày 05/6/2006 tại Văn phòng UBND xã BT, huyện BD, tỉnh BT (bút lục: 12).

- Xét nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp: là một phần thửa đất 216, tờ bản đồ 02, diện tích 12.050 m², địa chỉ đất tại xã BT, huyện BD, tỉnh BT do ông Đỗ Văn Điều (chết ngày 14/5/2015) đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện BD cấp ngày 16/8/1996.

- Xét hợp đồng thuê đất số 08/2003/HĐ ngày 21/01/2003 giữa ông Đỗ Văn Điều và Xí nghiệp Cơ khí Công nông BT (bút lục 13) và Biên bản thỏa thuận được lập giữa ông Đỗ Văn Điều, Xí nghiệp cơ khí Công nông BT và Công ty XNK Lâm thủy sản BT vào ngày 05/6/2006 (bút lục 12): xét thấy Hợp đồng và Biên bản thỏa thuận được lập thành văn bản, có điều khoản rõ ràng, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng và biên bản thỏa thuận được các bên ký tên và được Ủy ban nhân dân xã BT xác nhận. Hợp đồng và biên bản thỏa thuận có đủ điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự.

Theo nội dung của hợp đồng thì: “Ông Đỗ Văn Điều, sinh năm: 1935 đồng ý cho Xí nghiệp Cơ khí Công nông BT thuê một phần đất có diện tích 8.000 m², loại đất nông nghiệp trồng lúa một vụ, thuộc thửa 216, tờ bản đồ số 02 tại xã BT, huyện BD, tỉnh BT do ông Điều là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục đích thuê đất để nuôi trồng thủy sản, thời hạn thuê là 10 năm tính từ tháng 03/2003 đến tháng 03/2013.

Giá cả và phương thức thanh toán tiền thuê đất: giá thuê đất là 7.000.000đ/ha/năm; phương thức thanh toán: Đợt 1: 50% (giá trị tiền thuê trong 10 năm) sau 20 ngày kể từ ngày ký hợp đồng và Đợt 2: Vào năm thứ sáu tháng 3/2008”.

Theo Biên bản thỏa thuận thì:

“1/ Xí nghiệp Cơ khí công nông thuê đất của ông Đỗ Văn Điều có tổng diện tích là 8.000 m² đối với thửa đất số 216, tờ bản đồ số 02 thuộc 12 ha.

2/ Do Công ty XNK Lâm thủy sản BT nhận chuyển nhượng trại tôm sú công nghiệp 12 ha xã BT, huyện BD để tiếp tục khai thác nên Công ty XNK Lâm Thủy sản BT được quyền tiếp tục sử dụng đất của thửa đất số 216, diện tích 8.000 m² trong thời gian thuê đất còn lại của hợp đồng thuê đất số 08 HĐ/TĐ ngày 21/01/2003 đến tháng 03/2013.

3/ Bên cho thuê đất có trách nhiệm đảm bảo quyền sử dụng đất của công ty XNK lâm thủy sản BT trong suốt thời gian thuê đất còn lại của hợp đồng thuê đất

số 08 HĐ/TĐ ngày 21/01/2003 được ký kết với ông Đỗ Văn Điều và Xí nghiệp Cơ khí công nông BT.

4/ Thanh toán tiền thuê đất còn lại vào tháng 03/2008, Công ty XNK lâm thủy sản BT chịu trách nhiệm thanh toán tiếp tiền thuê đất cho ông Đỗ Văn Điều với số tiền là 28.000.0000 (hai mươi tám triệu) đồng tương ứng với diện tích 8.000 m².

5/ Công ty XNK lâm thủy sản BT có trách nhiệm giao trả đất cho ông Đỗ Văn Điều, sau khi hết thời hạn thuê đất theo hợp đồng thuê đất (tháng 03/2013).

6/ Công ty XNK lâm thủy sản BT có trách nhiệm trả lại hồ sơ đất cho ông Đỗ Văn Điều khi hết thời hạn thuê đất theo hợp đồng thuê đất”.

Tuy nhiên thời hạn thỏa thuận đã hết từ tháng 03/2013 nhưng công ty XNK lâm thủy sản BT không thực hiện đúng như hợp đồng và Biên bản thỏa thuận đã ký kết.

Quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết mặc dù đã triệu tập hợp lệ, tổng đạt thông báo thụ lý, chứng cứ cho bị đơn nhưng bị đơn không đến trình bày ý kiến, mặc nhiên coi như bị đơn thừa nhận đã vi phạm hợp đồng như phía nguyên đơn trình bày. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện là có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích và đA giá nêu trên, VKSND huyện BĐ đề nghị HĐXX:

Áp dụng Điều 714, 715, 719, 720 của Bộ luật Dân sự 1995; Điều 166 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M cùng các con bà là ông Đỗ Văn T1, ông Đỗ Văn M1, bà Đỗ Thị T, bà Đỗ Thị S, ông Đỗ Văn H, bà Đỗ Thị Ngọc A là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn Điều đối với Công ty xuất nhập khẩu lâm thủy sản BT về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Hủy Hợp đồng thuê đất số 08/2003/HĐ đã ký kết ngày 21/01/2003 giữa ông Đỗ Văn Điều và Xí nghiệp Cơ khí Công nông BT.

Hủy Văn bản thỏa thuận được lập giữa ông Đỗ Văn Điều, Xí nghiệp Cơ khí công nông BT và Công ty XNK Lâm thủy sản BT vào ngày 05/6/2006 tại Văn phòng UBND xã BT, huyện BĐ, tỉnh BT.

Buộc Công ty XNK Lâm thủy sản BT giao trả cho nguyên đơn phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 7.829,3 m², thuộc thửa 216, tờ bản đồ số 2 (số liệu mới là thửa 92, tờ bản đồ số 14) tại xã BT, huyện BĐ, tỉnh BT, từ điểm A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, A theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa 92,

tờ bản đồ số 14, xã BT, huyện BD, ngày 27/02/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện BD.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử, nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Theo đơn khởi kiện của các nguyên đơn với yêu cầu bị đơn là Công ty cổ phần xuất khẩu lâm thủy sản BT phải trả lại tài sản đã thuê là quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 216 tờ bản đồ số 2 xã BT, huyện BD, tỉnh BT theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã được hai bên ký kết tại Ủy ban nhân dân xã BT ngày 21/01/2003. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” theo quy định tại **Điều 472** của Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện của các nguyên đơn với yêu cầu bị đơn là Công ty cổ phần xuất khẩu lâm thủy sản BT phải trả lại tài sản đã thuê là quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 216 tờ bản đồ số 2 xã BT, huyện BD, tỉnh BT theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã được hai bên ký kết tại Ủy ban nhân dân xã BT ngày 21/01/2003

Căn cứ vào **điểm g** khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự, thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo trình tự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện BD.

[3] Bị đơn Công ty cổ phần xuất khẩu lâm thủy sản BT, ông Đỗ Văn T1, ông Đỗ Văn M1, ông Đỗ Văn C đã được tổng hợp hợp lệ đến lần thứ hai để xét xử, nhưng vắng mặt.

Ông Đỗ Phúc H có đơn xin giải quyết vắng mặt (bl 109).

Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là đúng quy định.

Về nội dung vụ án:

[4] Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2022 (bl 77), kết quả thể hiện tại họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 27/02/2023. Theo đó, xác định được phần diện tích đất mà các nguyên đơn đòi bị đơn phải trả lại có diện tích đo đạc thực tế là 7.829,3 m² thể hiện ở các điểm A, B, C, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, A.

Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ có mặt các chủ sử dụng đất giáp ranh liền kề là ông Huỳnh Văn Tốt, Đinh Thiện Chí đều thống nhất xác định ranh giới đất trên thực địa. Do đó, có căn xác định phần đất mà các nguyên đơn đang kiện đòi bị đơn phải trả lại có diện tích thực tế là 7.829,3 m².

Đối với lỗi đi bằng bê tông đã được Tòa án định vị trên họa đồ hiện trạng sử dụng đất có diện tích thực tế là $(9,4 + 136,4 \text{ m}^2)$ theo nguyên đơn khai là do nguyên đơn đã xây, không phải do bị đơn làm nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Phúc H cũng đã xác định hiện tại toàn bộ diện tích đất $7.829,3 \text{ m}^2$, ông đã là người đang trực tiếp quản lý, canh tác đất và các chủ sử dụng đất liền kề đã thống nhất, không ai có tranh chấp gì về ranh giới.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đòi bị đơn phải trả lại đất đã cho thuê có diện tích đo đạc thực tế là $7.829,3 \text{ m}^2$. *Hội đồng xét xử, xét thấy:*

- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 63.QSDD/160.QĐ-UB ngày 16/8/1996 thì ông Đỗ Văn Điều là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Nhà nước công nhận cho ông ở thửa đất số 216 tờ bản đồ số 2 xã BT.

- Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 08/HĐ/TĐ ngày 21/01/2003 thì ông Điều đã cho Xí nghiệp cơ khí công nông BT thuê và sau đó Xí nghiệp Xí nghiệp cơ khí công nông BT cùng ông Võ Văn Điều đã thỏa thuận thống nhất chuyển giao quyền thuê đất của ông Điều cho Công ty cổ phần xuất khẩu Lâm thủy sản BT theo quy định và theo đó thì Công ty cổ phần xuất khẩu Lâm thủy sản BT đã là người thế quyền thuê đất của Xí nghiệp Xí nghiệp cơ khí công nông BT.

- Xét nội dung của Hợp đồng thuê đất ngày 21/01/2003 thì thời hạn thuê đất được xác lập giữa hai bên là 10 năm, từ tháng 3 năm 2003 đến tháng 3 năm 2013. Theo đó, tại mục 5, mục 6 của Biên bản thỏa thuận tháng 4 năm 2006 giữa ba bên ông Điều, Xí nghiệp cơ khí công nông BT và Công ty cổ phần xuất khẩu Lâm thủy sản BT có thỏa thuận nội dung như sau: “Công ty xuất nhập khẩu lâm thủy sản BT có trách nhiệm giao trả đất cho ông Đỗ Văn Điều sau khi hết thời hạn thuê đất (tháng 3/2013), có trách nhiệm trả lại hồ sơ đất cho ông Đỗ Văn Điều là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Căn cứ theo hai nội dung thỏa thuận nêu trên thì Công ty xuất nhập khẩu lâm thủy sản BT đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình là đã trao trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Điều. Tuy nhiên, hết thời hạn thuê theo hợp đồng tháng 3 năm 2013 mà bên thuê là Công ty xuất nhập khẩu lâm thủy sản BT chưa thực hiện nghĩa vụ trả lại diện tích đất thuê của ông Đỗ Văn Điều là đã vi phạm trả lại tài sản đã thuê thuê được quy định tại Điều 482 của Bộ luật dân sự. Do đó, yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Căn cứ Trích lục khai tử số 241/TLKT-BS ngày 23/4/2018 (bl 16) thì ông Đỗ Văn Điều đã chết ngày 14/5/2015 và Căn cứ Đơn xin xác nhận mối quan hệ ngày 02/5/2020 của bà Nguyễn Thị M (bl 4) thì vợ ông Điều là bà Nguyễn Thị M cùng các con ông Điều gồm: Đỗ Văn T1, Đỗ Văn M1, Đỗ Thị T, Đỗ Thị S, Đỗ Văn H, Đỗ Thị Ngọc A là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Đỗ Văn Điều là đúng quy định tại Điều 74 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Do đó, buộc Công ty xuất nhập khẩu lâm thủy sản BT phải có nghĩa vụ trao trả diện tích đất đã thuê thuộc một phần thửa 216 tờ bản đồ số 2 xã BT (số liệu cũ), theo số liệu chính quy có tổng diện tích đo đạc thực tế là 7.829,3 m² theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất thực tế ngày 27/02/2013, được biểu thị tại các thửa 97-1 tờ bản đồ số 14 có diện tích 34,3 m² + thửa 97-2 tờ bản đồ số 14 có diện tích 9,4 m² + thửa 97-3 tờ bản đồ số 14 có diện tích 433,5 m² + thửa 92-2 tờ bản đồ số 14 có diện tích 369,9 m² + thửa 92-1 tờ bản đồ số 14 có diện tích 136,4 m² + thửa 92 tờ bản đồ số 14 có diện tích 6.545,4 m² + thửa 91-1 tờ bản đồ số 14 có diện tích 300,4 m² cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Đỗ Văn Điều.

[8] Xét lời đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xử chấp nhận.

[9] Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Về chi phí tố tụng:

Căn cứ Biên bản quyết toán chi phí tố tụng ngày 06/7/2023 thì tổng chi phí tố tụng là 5.339.000 đồng do các nguyên đơn đã tạm ứng và quyết toán xong. Tại phiên tòa, các nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng này không yêu cầu Tòa án giải quyết. Xét thấy, đây là quyền định đoạt và quyết định của đương sự được quy định tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử ghi nhận mà không xem xét, giải quyết.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ số tiền án phí theo quy định. Số tiền án phí bị đơn phải chịu là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, Điều 26, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 227, 228, 74 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 472, 482 của Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật đất đai; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Nghị quyết quy định án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M, ông Đỗ Văn T1, Đỗ Văn M1, bà Đỗ Thị T, Đỗ Thị S, Đỗ Văn H, Đỗ Thị Ngọc A đối với Công ty cổ phần xuất khẩu Lâm thủy sản BT. Về việc : “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

2. Hủy hợp đồng thuê đất số 08/2003/HĐ đã ký kết ngày 21/03/2003 giữa ông Đỗ Văn Điều với Xí nghiệp cơ khí công nông BT và Biên bản thỏa thuận giữa ông Đỗ Văn Điều cùng với Xí nghiệp cơ khí công nông BT, Công ty xuất nhập khẩu Lâm thủy sản BT ngày 05/6/2006.

3. Buộc Công ty cổ phần xuất khẩu Lâm thủy sản BT phải trả cho bà Nguyễn Thị M, ông Đỗ Văn T1, Đỗ Văn M1, bà Đỗ Thị T, Đỗ Thị S, Đỗ Văn H,

Đỗ Thị Ngọc A tổng diện tích đất đã thuê thuộc một phần thửa 216 tờ bản đồ số 2 xã BT (theo số liệu cũ), còn theo số liệu chính quy có diện tích đo đạc thực tế là 7.829,3 m² theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất thực tế ngày 27/03/2013 (kèm theo), được biểu thị tại các thửa 97-1 tờ bản đồ số 14 có diện tích 34,3 m² + thửa 97-2 tờ bản đồ số 14 có diện tích 9,4 m² + thửa 97-3 tờ bản đồ số 14 có diện tích 433,5 m² + thửa 92-2 tờ bản đồ số 14 có diện tích 369,9 m² + thửa 92-1 tờ bản đồ số 14 có diện tích 136,4 m² + thửa 92 tờ bản đồ số 14 có diện tích 6.545,4 m² + thửa 91-1 tờ bản đồ số 14 có diện tích 300,4 m².

Thực tế toàn bộ diện tích đất buộc Công ty cổ phần xuất khẩu Lâm Thủy sản BT phải giao trả cho các nguyên đơn hiện do bà Nguyễn Thị M, ông Đỗ Văn T1, Đỗ Văn M1, bà Đỗ Thị T, Đỗ Thị S, Đỗ Văn H, Đỗ Thị Ngọc A cùng ông Đỗ Phúc H đang trực tiếp, quản lý, sử dụng.

4. Về chi phí tố tụng: bà Nguyễn Thị M, ông Đỗ Văn T1, Đỗ Văn M1, bà Đỗ Thị T, Đỗ Thị S, Đỗ Văn H, Đỗ Thị Ngọc A tự chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng 5.339.000 đồng (năm triệu ba trăm ba mươi chín ngàn đồng) và đã quyết toán xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty cổ phần xuất khẩu Lâm thủy sản BT phải chịu toàn bộ án phí theo quy định là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

- Hoàn trả cho bà Đỗ Thị T, Đỗ Văn H, Đỗ Thị S, Đỗ Thị Ngọc A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000292 ngày 15/10/2021 tại Cơ quan thi hành án dân sự huyện BD.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn Công ty cổ phần xuất khẩu Lâm thủy sản BT, ông Đỗ Phúc H, ông Đỗ Văn C, ông Đỗ Văn T1, ông Đỗ Văn M1 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BT (phòng KTNV và THA);
- VKSND huyện BD;
- Chi cục THADS huyện BD;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Võ Thị Loan

