TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ DĨ AN** TỈNH BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 173/2024/DS-ST
Ngày: 10-6-2024
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 THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Thu Vân

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Thu Vân

Ông Nguyễn Văn Hoàn

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hồng Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Luân – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 680/2023/TLST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 186/2024/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 159/2024/QĐST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị T, sinh năm 1970; thường trú: Số A, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà T: Bà Hứa Thị T1, sinh năm 1969 hoặc bà Trịnh Thị Thúy N, sinh năm 2001; cùng địa chỉ: Số A, đường E, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Theo hợp đồng uỷ quyền ngày 01/12/2023. Bà T1 và bà N đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Văn Việt H, sinh năm 1975; thường trú: Số A, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/12/2023, bản tự khai 25/01/2024 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đoàn Thị T và người đại diện theo uỷ quyền của ông D là bà Hứa Thị T1, bà Trịnh Thị Thúy N thống nhất trình bày:

Bà T là chủ sở hữu diện tích đất 151,6m^2 thuộc thửa đất 1871, tờ bản đồ số 51, toạ lạc tại khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CO 177442, số vào sổ

cấp GCN: CS 06046 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 07/5/2019 cho hộ bà Đoàn Thị T. Ngày 01/10/2022, bà T cho ông Trần Văn V H thuê toàn bộ diện tích đất nêu trên để làm xưởng gia công cơ khí với giá 5.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 01 năm kể từ ngày 01/10/2022 và hai bên có làm hợp đồng thuê đất (không có công chứng theo quy định của pháp luật), hình thức thanh toán tiền thuê đất là 02 tháng/lần với số tiền 10.000.000 đồng. Tuy nhiên, từ đầu tháng 7/2023 cho đến nay, ông H không thanh toán tiền thuê đất cho bà T, mặc dù đã nhiều lần bà T nhắn tin, gọi điện cho ông H để yêu cầu ông H thanh toán tiền thuế đất nhưng ông H phản hồi và hiện tại ông H đã đóng cửa nhà xưởng, đi đâu không rõ và bà T cũng không liên lạc được với ông H. Nhận thấy, việc ông H thuê đất mà không thanh toán tiền cho bà T nên đã vi phạm thoả thuận tại hợp đồng thuê đất, do đó, bà T có đơn yêu cầu khởi kiện ông H, yêu cầu Toà án huỷ Hợp đồng thuê đất ngày 01/10/2022 giữa bà Đoàn Thị T với ông Trần Văn Việt H, buộc ông H có trách nhiệm trả lại cho bà T quyền sử dụng đất diện tích 151,6m^2 và đồng thời buộc ông H có trách nhiệm thanh toán tiền thuê đất chưa thanh toán trong thời gian 05 tháng, tương đương với số tiền 25.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn Việt H vắng mặt, mặc dù Tòa án thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng để thông báo cho ông H biết sự việc đang tranh chấp tại Toà án nhưng ông H vẫn không có ý kiến gửi cho Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà T1 và bà N có yêu cầu giải quyết vắng mặt, bị đơn ông H vắng mặt nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Bị đơn ông H đã được thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Hợp đồng thuê đất ngày 01/10/2022 được ký kết giữa bà Đoàn Thị T với ông Trần Văn Việt H là trên cơ sở tự nguyện của hai bên và pháp luật không quy định bắt buộc phải công chứng, tuy nhiên để hợp đồng cho thuê đất có hiệu lực pháp luật thì phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Quá trình cho thuê đất, bà T không có đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền đất đai nên không được ghi vào sổ địa chính, do đó, hợp đồng thuê đất ngày 01/10/2022 không có hiệu lực pháp luật nên bà T khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng thuê đất ngày 01/10/2022 là có căn cứ. Theo đó, ông H chiếm giữ đất thuộc quyền sở hữu của bà T là trái pháp luật nên có trách nhiệm trả lại đất cho bà T và cũng như thanh toán lại cho bà T tiền thuê đất từ việc chiếm giữ không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án và ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo Hợp đồng thuê đất ngày 01/10/2022 thể hiện bên thuê đất là ông Trần Văn Việt H có địa chỉ thường trú tại: Số A, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo quy định tại các Điều: 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa: Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà T1, bà N có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Bị đơn ông H đã được Tòa án thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng cho ông H nhưng ông H vẫn vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt tất cả các đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 227, các Điều 228, 229, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về người tham gia tố tụng: Theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CO 177442, số vào sổ cấp GCN: CS 06046 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 07/5/2019 thể hiện diện tích đất 151,6m^2 là cấp cho hộ bà Đoàn Thị T. Hồ sơ cấp GCN QSDĐ thể hiện qua sổ hộ khẩu gia đình thì thời điểm cấp đất hộ bà T gồm có ông Phạm Tấn N1 (chồng bà T), chị Phạm Tân Thuận Á (con bà T), ngoài ra, còn có chị Phạm Đoàn Ngọc T2 (con bà T) không có tên trong sổ hộ khẩu tại thời điểm cấp đất nhưng là người đang sinh sống trên đất. Quá trình giải quyết vụ án, ông N1, chị Á, chị T2 xác nhận diện tích đất 151,6m^2 là tài sản riêng của bà T và việc bà T cho ông H thuê đất không liên quan gì đến ông N1, chị Á, chị T2. Do đó, Hội đồng xét xử không đưa ông N1, chị Á, chị T2 tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung: Xét tính hợp pháp của Hợp đồng thuê đất ngày 01/10/2022 giữa bà Đoàn Thị T với ông Trần Văn Việt H thấy rằng: Theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định về Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất như sau: *"...3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau: a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này; b) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên"*. Và tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013 quy định về Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất như sau: *"... 3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính"*. Đối chiếu các quy định của pháp luật nêu trên thì Hợp đồng thuê đất ngày 01/10/2022 không bắt buộc phải công chứng, tuy nhiên để hợp đồng cho thuê đất có hiệu lực pháp luật thì phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Quá trình cho thuê đất, bà T cũng như ông H không có đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền đất đai nên không được ghi vào sổ địa chính, do đó, Hợp đồng thuê đất ngày 01/10/2022 bị vô hiệu, vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu huỷ Hợp đồng thuê đất ngày 01/10/2022 là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải hoàn

trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Do Hợp đồng thuê đất ngày 01/10/2022 bị vô hiệu nên ông H phải có trách nhiệm trả lại đất và tài sản gắn liền với đất cho bà T kể từ ngày 01/10/2022 và bà T có trách nhiệm trả lại cho ông H số tiền 10.000.000 đồng mà ông H đã thanh toán tiền thuê đất trong 02 tháng. Tuy nhiên, ông H vẫn quản lý, sử dụng, khai thác các hoa lợi, lợi tức từ việc sử dụng diện tích đất này mang lại trong thời gian từ ngày 01/10/2022 đến nay, vì vậy, ông H phải có trách nhiệm trả tiền cho bà T do việc chiếm giữ không có căn cứ. Quá trình quản lý, sử dụng, khai thác đất ông H đã thanh toán cho bà T mỗi tháng 5.000.000 đồng, đến tháng 7/2023 thì ông H không thanh toán nữa nên bà T yêu cầu ông H có trách nhiệm thanh toán tiền chiếm giữ đất với số tiền 25.000.000 đồng từ tháng 7/2023 đến ngày xét xử là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị T.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà T không phải chịu do yêu cầu được chấp nhận. Ông H phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông H phải chịu theo quy định của pháp luật.

[7] Về chi phí đăng báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Bà T phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 227 và các Điều: 26, 35, 39, 147, 228, 238, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều: 131, 472, 473, 474, 476, 481, 482 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 167 và khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị T đối với ông Trần Văn Việt H về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố Hợp đồng thuê đất ngày 01/10/2022 giữa bà Đoàn Thị T với ông Trần Văn Việt H vô hiệu.

- Buộc ông Trần Văn Việt H di chuyển máy móc, đồ vật ra khỏi nhà tạm để trả lại cho bà Đoàn Thị T quyền sử dụng đất diện tích 151,m^2 thuộc thửa đất 1871, tờ bản đồ số 51, toạ lạc tại khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CO 177442, số vào sổ cấp GCN: CS 06046 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 07/5/2019 cho hộ bà Đoàn Thị T và tài sản gắn liền với đất là nhà tạm có kết cấu mái tôn, vách gạch + tôn, cột sắt, nền bê tông, cửa sắt kéo.

- Buộc ông Trần Văn Việt H có trách nhiệm thanh toán cho bà Đoàn Thị T số tiền 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên thi hành án 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 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn Việt H phải chịu số tiền 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An trả lại cho bà Đoàn Thị T số tiền 925.000 đồng (Chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001449 ngày 26/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Trần Văn Việt H phải chịu số tiền 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền 4.000.000 đồng mà bà Đoàn Thị T đã nộp tạm ứng. Ông Trần Văn Việt H có trách nhiệm hoàn trả lại 4.000.000 đồng cho bà Đoàn Thị T.

4. Về chi phí đăng báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Bà Đoàn Thị T phải chịu số tiền 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền 6.000.000 đồng mà bà Đoàn Thị T đã nộp tạm ứng. Đã thực hiện xong.

5. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

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, 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./.

HỘI THẨM NHÂN DÂN	**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Nguyễn Văn Hoàn Nguyễn Thị Thu V1	**Đào Thị Thu V2**

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Dĩ An;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự.

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