TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LONG THÀNH** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 38/2018/DS-ST.
Ngày: 01/10/2018.
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 LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Sỹ Tuân.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Ba.
Ông Nguyễn Văn Hươn.

Thư ký phiên tòa: Bà Linh Thu Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 265/2017/TLST-DS ngày 13/11/2017 về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2018/QĐXXST-DS ngày 29/8/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 527/2018/QĐST-DS ngày 17/9/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Đ**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số 545 tổ 14, ấp Đ, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người giám hộ hợp pháp của nguyên đơn: Ông H, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số 545 tổ 14, ấp Đ, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (Theo Quyết định số 02/2015/QĐDS-ST ngày 29/01/2015 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành) (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà **T**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: 28/1 tổ 14, khu C, thị trấn L, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ngân hàng thương mại cổ phần S.

Địa chỉ: Số 2C, phường B, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi nhánh Đồng Nai: Số 144, đường 30/4, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn A – Nhân viên kinh doanh Ngân hàng S – Chi nhánh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền số 96/2018-GUQ ngày 11/7/2018) (Vắng mặt).

2. Bà Lê T, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số 728, tổ 30, khu C, thị trấn L, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

[1] Nguyên đơn ông Đ do ông H là người giám hộ hợp pháp trình bày:

Ngày 18/02/2014, ông Đ ký hợp đồng cho bà T thuê quyền sử dụng đất diện tích 501,3m^2 thuộc thửa số 64 tờ bản đồ số 81 thị trấn L, huyện T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB341933 do UBND huyện T cấp ngày 11/3/2005 cho ông Đ, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực tại Phòng công chứng số X tỉnh Đồng Nai, thời hạn thuê 05 năm, giá thuê 10.000.000đ/tháng. Khi ông Đ cho bà T thuê quyền sử dụng đất thì không đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật nên vi phạm về hình thức của hợp đồng, tuy nhiên, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã được các bên thực hiện gần xong và các bên đang xảy ra tranh chấp hợp đồng nên ông không yêu cầu phải hoàn thiện về hình thức của hợp đồng nữa và cũng không yêu cầu thực hiện việc đăng ký cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định, ông cũng đề nghị Tòa án không ra quyết định buộc các bên phải hoàn thành việc thực hiện đăng ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Từ khi ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đến nay, bà T không thanh toán tiền thuê đất theo hợp đồng đã thỏa thuận cho ông Đ nên ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Đ với bà T, buộc bà T phải thanh toán tiền thuê đất mỗi tháng 10.000.000đ từ ngày 18/02/2014 đến nay (01/10/2018) và buộc bà T phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đ và phải hoàn trả lại hiện trạng ban đầu quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, ông và bà T thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau: Ông và bà T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18/02/2014 đã được ký kết giữa ông Đ và bà T cho đến khi hết hạn thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng mà các bên đã ký; bà T đã thanh toán số tiền thuê đất cho ông Đ theo sao kê tài khoản của Ngân hàng TMCP S đến ngày 17/7/2017, do đó bà T tiếp tục thanh toán số tiền thuê đất cho ông Đ do ông H làm đại diện nhận từ ngày 17/7/2017 đến ngày 17/10/2018 (15 tháng) với số tiền 150.000.000đ; kể từ ngày 18/10/2018 đến khi chấm dứt hợp đồng thuê đất, hàng tháng bà T sẽ thanh toán tiền thuê đất theo thỏa thuận trong hợp đồng là 10.000.000đ/tháng cho ông Đ do ông H làm đại diện nhận.

Đối với khoản tiền thuê đất trước đây bà T đã thanh toán qua tài khoản tại Ngân hàng TMCP S, ông sẽ làm việc với Ngân hàng để làm rõ việc Hợp đồng tín

dụng, hợp đồng thế chấp có phải là của ông Đ ký hay không và sẽ xử lý khi ông có yêu cầu.

[2] Bị đơn bà T trình bày:

Ngày 18/02/2014, ông Đ có thỏa thuận cho bà thuê quyền sử dụng đất diện tích 501,3m^2 thuộc thửa số 64 tờ bản đồ số 81 thị trấn L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB341933 do UBND huyện T cấp ngày 11/3/2005 cho ông Đ. Khi thuê các bên có lập hợp đồng và được công chứng tại Phòng công chứng số X tỉnh Đồng Nai, thời hạn thuê 05 năm, số tiền thuê 10.000.000đ/tháng. Sau khi thuê thì bà tiến hành cải tạo, xây dựng công trình trên đất để phục vụ việc bán quán cà phê. Số tiền thuê bà thanh toán trực tiếp cho ông Đ được 01 tháng sau đó ông Đ thỏa thuận miệng với bà là sẽ thanh toán tiền bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản của ông Đ tại Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đồng Nai và bà đã thanh toán tiền thuê đất cho ông Đ đến ngày 17/7/2017 theo sao kê tài khoản của Ngân hàng TMCP S. Nay tại phiên tòa, bà đã thỏa thuận được với người giám hộ hợp pháp của ông Đ là ông H về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể: Ông H và bà thống nhất để bà vẫn tiếp tục thuê quyền sử dụng đất nói trên theo hợp đồng đã ký kết giữa bà với ông Đ ngày 18/02/2014 cho đến khi hết hạn của hợp đồng (ngày hết hạn 18/02/2019); Bà đồng ý tiếp tục thanh toán số tiền thuê đất chưa trả từ ngày 17/7/2017 đến ngày 17/10/2018 là 15 tháng với số tiền 150.000.000đ (10.000.000đ/tháng x 15 tháng = 150.000.000đ) cho người giám hộ hợp pháp của ông Đ là ông H; hàng tháng bà sẽ thanh toán tiền thuê đất theo thỏa thuận đã ký trong hợp đồng cho ông Đ do ông H làm đại diện nhận số tiền 10.000.000đ/tháng kể từ ngày 18/10/2018 cho đến khi chấm dứt hợp đồng.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S do ông Nguyễn A làm đại diện trình bày:

Ngày 31/3/2014, Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đồng Nai ký hợp đồng tín dụng số 75/2014/HĐTDTL-NH-CN cho ông Đ vay số tiền 700.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 13,5%/năm được điều chỉnh định kỳ theo thỏa thuận được quy định tại hợp đồng tín dụng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, mục đích vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh. Để đảm bảo cho khoản nợ nói trên, ông Đ ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 68/HĐTC-2014 ngày 31/3/2014 thế chấp thửa đất số 64 tờ bản đồ số 41-1 (tờ bản đồ chính thức 81) thị trấn Long Thành, được công chứng tại Văn phòng công chứng B, thành phố H ngày 01/4/2014 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh T ngày 04/4/2014. Trước đây, nguồn trả nợ của ông Đ cho Ngân hàng từ tiền thuê mặt bằng của bà T thông qua việc chuyển tiền vào tài khoản, tuy nhiên sau khi xảy ra tranh chấp giữa ông Đ (do ông H làm giám hộ) với bà T thì việc thanh toán nợ của ông Đ cho Ngân hàng không còn thực hiện nữa. Đến thời điểm hiện tại, ông Đ còn nợ Ngân hàng số tiền 833.064.519đ, trong đó nợ gốc là 330.321.794đ, nợ lãi quá hạn là 499.950.255đ, lãi phạt chậm trả là 2.792.500đ.

Hiện nay giữa ông Đ (do ông H làm giám hộ) tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà T thì Ngân hàng không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với khoản nợ của ông Đ, Ngân hàng sẽ tiến hành khởi kiện bằng vụ án khác về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với ông Đ.

[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê T trình bày:

Trước đây bà là vợ của ông Đ, vào năm 2009 bà với ông Đ đã ly hôn theo quyết định của Tòa án nhân dân huyện Long Thành. Khi tiến hành giải quyết việc ly hôn giữa bà với ông Đ thì phần tài sản chung các bên tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Tài sản chung vợ chồng là diện tích đất thuộc thửa số 64 tờ bản đồ số 81 thị trấn L. Sau khi ly hôn, bà với ông Đ thỏa thuận ông Đ được quyền quản lý nhà và đất nói trên vì trên thực tế đây là tài sản riêng của ông Đ. Hiện nay giữa ông Đ (thông qua người giám hộ là ông H) tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nói trên bà không có ý kiến gì và cũng không có liên quan gì trong việc này. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

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] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S và bà Lê T đã được Tòa án nhân dân huyện Long Thành triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Theo quyết định giải quyết việc dân sự số 02/2015/QĐDS-ST ngày 29/01/2015 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành thì ông Đ mất năng lực hành vi dân sự nên ông H là người giám hộ cho ông Đ, do đó xác định ông Đ là nguyên đơn, ông H là người đại diện hợp pháp của ông Đ là đúng theo quy định tại Điều 189 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 58, 141 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 18/02/2014, ông Đ có lập hợp đồng thỏa thuận cho bà T thuê quyền sử dụng đất diện tích 501,3m^2 thuộc thửa số 64 tờ bản đồ số 81 thị trấn L được công chứng tại Phòng công chứng số X tỉnh Đồng Nai, thời hạn thuê 05 năm, giá thuê 10.000.000đ/tháng. Sau khi ký hợp đồng, bà T thanh toán tiền thuê đất cho ông Đ một lần tiền mặt là 10.000.000đ sau đó giữa bà T và ông Đ thỏa thuận hàng tháng bà T sẽ thanh toán tiền thuê đất cho ông Đ thông qua tài khoản Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đồng Nai để trả nợ cho hợp đồng tín dụng ông Đ đã ký kết. Theo sao kê tài khoản của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương, bà T đã thanh toán tiền thuê đất đến ngày 17/7/2017 và sau đó không thanh toán nữa. Ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký kết với bà T, buộc bà T phải thanh toán tiền thuê đất cho ông Đ từ ngày ký hợp đồng cho đến khi Tòa án xét xử vụ án và buộc bà T phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khôi phục lại hiện trạng thửa đất.

Tại phiên tòa, ông H là giám hộ đại diện hợp pháp cho ông Đ và bà T cùng thống nhất thỏa thuận về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

- Ông H và bà T cùng thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết ngày 18/02/2014 giữa ông Đ và bà T cho đến khi chấm dứt thời hạn thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng.

- Bà T có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất chưa trả từ ngày 17/7/2017 đến ngày 17/10/2018 (15 tháng) cho ông Đ do ông H làm đại diện hợp pháp nhận là 150.000.000đ.

- Hàng tháng bà T sẽ thanh toán tiền thuê đất theo thỏa thuận đã ký trong hợp đồng cho ông Đ do ông H làm đại diện nhận số tiền 10.000.000đ/tháng kể từ ngày 18/10/2018 cho đến khi chấm dứt hợp đồng.

Xét thấy, tại phiên tòa ông Đ do người giám hộ hợp pháp là ông H làm đại diện thay đổi yêu cầu khởi kiện, cùng thống nhất thỏa thuận với bà T về việc giải quyết toàn bộ vụ án, hai bên thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất và thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận của hợp đồng và đề nghị Tòa án ghi nhận sự tự nguyện này. Việc thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm và không trái đạo Đ xã hội nên HĐXX ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Đối với khoản tiền thuê đất bà T đã thanh toán cho ông Đ thông qua tài khoản Ngân hàng TMCP S, ông Đ do ông H là người giám hộ hợp pháp có quyền đề nghị xem xét, giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

[3] Về án phí: Bà T phải chịu 7.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Đ do ông H làm đại diện hợp pháp nhận số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử khi tiến hành tố tụng đúng quy định của Pháp luật tố tụng dân sự. Việc thu thập chứng cứ đầy đủ, khách quan, thời hạn tố tụng được đảm bảo và các văn bản tố tụng được tống đạt hợp lệ. Phiên tòa được thực hiện dân chủ, bình đẳng. Về nội dung vụ án: Ông Đ khởi kiện bà T về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, buộc bà T phải thanh toán tiền thuê đất từ ngày ký kết hợp đồng cho đến khi mở phiên tòa và hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng thửa đất. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, các đương sự thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án theo hướng các bên đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng cho đến khi hết hạn của hợp đồng, bà T tiếp tục thanh toán tiền thuê đất cho ông Đ do ông H làm đại diện nhận. Do các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, việc thỏa thuận là tự nguyện, không trái quy định và vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo Đ xã hội nên đề nghị HĐXX ghi nhận sự tự nguyện này của các đương sự.

Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về nội dung vụ án là phù hợp nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 468, Điều 703, Điều 704, Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 708, Điều 709 của Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận về việc giải quyết vụ án của các đương sự nguyên đơn ông Đ do ông H làm đại diện hợp pháp và bị đơn bà T tại phiên tòa về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

2. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

- Ông H và bà T cùng thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết ngày 18/02/2014 giữa ông Đ và bà T cho đến khi chấm dứt thời hạn thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng.

- Bà T có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất chưa trả từ ngày 17/7/2017 đến ngày 17/10/2018 (15 tháng) cho ông Đ do ông H làm đại diện hợp pháp nhận số tiền 150.000.000đ.

- Hàng tháng bà T sẽ tiếp tục thanh toán tiền thuê đất theo thỏa thuận đã ký trong hợp đồng cho ông Đ do ông H làm đại diện nhận số tiền 10.000.000đ/tháng kể từ ngày 18/10/2018 cho đến khi chấm dứt hợp đồng.

Kể từ ngày ông Đ do ông H làm đại diện hợp pháp có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà T không thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Bà T phải chịu 7.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Đ do ông H làm đại diện hợp pháp nhận số tiền tạm ứng án phí 1.500.000đ theo biên lai thu số 006590 ngày 24/3/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

4. Ông Đ do ông H làm đại diện hợp pháp và bà T được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ngân hàng TMCP S, bà Lê T có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Đồng Nai.*
- *VKSND huyện Long Thành.*
- *Chi cục THA.DS huyện Long Thành.*
- *Các đương sự.*
- *Lưu: HS, VP, BP, TP (H).*

Mai Sỹ Tuân