

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LAI VUNG
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 29/2018/DS-ST

Ngày: 18-6-2018.

“V/v tranh chấp dân sự về hợp
đồng thuê quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LAI VUNG, TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tô Thị Hoa Lư.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đặng Văn Hai;

Bà Quang Kim Cúc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Anh Vũ - Thư ký Toà án nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thúy Dân - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2018 tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện L xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 172/2007/TLST-DS, ngày 19/12/2017, về “Tranh chấp dân sự về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2018/QĐXXST- DS ngày 26/4/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số: 159/2018/QĐST-DS ngày 24/5/2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số nhà 243A/1, ấp T, xã V, huyện L, tỉnh Đ;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Hữu T: Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1956; Địa chỉ: Số nhà 291/2, ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đ; (Theo văn bản ủy quyền chứng thực số 454 ngày 29/5/2017). (có mặt).

- Bị đơn: Anh Nguyễn Văn Ngân G, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Số nhà 340/2, ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Đ (vắng);

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Số nhà 243A/1, ấp T, xã V, huyện L, tỉnh Đ;

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Thị Kim T là: Ông Nguyễn Ngọc

A, sinh năm 1956; Địa chỉ: Số nhà 291/2, ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đ; (Theo văn bản ủy quyền chứng thực số 454 ngày 29/5/2017) (có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1960 (vắng);

3. Bà Lê Thị L, sinh năm 1956 (vắng);

4. Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1978 (vắng);

5. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1981(vắng) ;

6. Anh Nguyễn Hồng T, sinh năm 1983 (vắng) ;

Cùng địa chỉ: Số nhà 317/2, ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Đ;

7. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1954 (vắng);

8. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1981(vắng) ;

9. Chị Nguyễn Bích C, sinh năm 1983(vắng) ;

10. Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1994(vắng) ;

11. Chị Nguyễn Thị Hồng C, sinh năm 1991(vắng);

Địa chỉ: Số nhà 340/2, ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Đ;

12. Ông Nguyễn Hùng H, sinh năm 1979 (vắng);

Địa chỉ: Số nhà 340B/2, ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Đ;

13. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1974(vắng) ;

Địa chỉ: Số nhà 340A/2, ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Đ;

14. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1972(vắng) ;

Địa chỉ: Số nhà 341B/2, ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 29/5/2017, khởi kiện bổ sung ngày 12/12/2017, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn Nguyễn Hữu T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Kim T là Nguyễn Ngọc A trình bày: Vào ngày 28/12/2016 ông T với ông G có thỏa thuận cho ông T thuê 5.200m² theo đo đạc thực tế của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung ngày 15/11/2017 tại bốn thửa đất như sau: thửa đất 462 diện tích 387m², thửa đất số 465 có diện tích là 768m², 02 thửa đất 432 và 465 có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn Đ sau đó bán cho ông Nguyễn Văn T nhưng chưa làm thủ tục sang tên (ông T là cha ruột của ông G và hiện nay ông T đã chết) và thửa đất số 466 có diện tích 2267m² thửa 467 diện tích 1328m², hai thửa đất 466 và 467 đứng tên ông Nguyễn Văn T. Bốn thửa đất nói trên ông T chưa chuyển quyền sang tên cho các thừa kế con của ông T, thời hạn thuê đất là 04 năm bắt đầu từ ngày 01/10/2016 đến ngày 01/10/2020 giá cho thuê là 84.000.000 đồng, đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Đ. Mục đích nhận tiền là anh G xài cá nhân. Ngày 28/12/2016 ông T bà T đã giao cho ông G số tiền 84.000.000 đồng có sự chứng kiến của Nguyễn Văn L (anh ruột của ông T) bà Huỳnh Thị H (vợ ông C, là chị dâu của ông G) và xác nhận của ông Nguyễn Huy C - Trưởng ban nhân

dân ấp H thuộc xã T. Sau đó anh T đến nơi để nhận đất là ngày 10/01/2017 thì ông Nguyễn Hùng H anh ruột của anh G ngăn cản không giao đất cho anh T và anh G cũng không hoàn trả số tiền đã nhận của anh T là 84.000.000đồng. Nay anh T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê đất giữa anh Nguyễn Văn Ngân G và anh Nguyễn Hữu T vô hiệu đồng thời anh Nguyễn Văn Ngân G phải có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Hữu T số tiền 84.000.000đồng tiền đã nhận tiền thuê đất của anh G, lãi 10%/năm tính từ ngày 28/12/2016 đến ngày 28/5/2018 là 11.852.000 đồng. Cộng chung vốn, lãi là 95.852.000 đồng.

Đối với bị đơn Nguyễn Văn Ngân G và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn Đ, Lê Thị L, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị T, Nguyễn Hồng Th, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Văn T, Nguyễn Bích C, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Hồng C Nguyễn Hùng H, Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định nhưng vắng mặt không có lý do.

Phát biểu của Viện kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng theo các quy định của pháp luật tố tụng dân sự đã chấp hành đúng tuy nhiên Thẩm phán còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử về việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự, người tham gia tố tụng cần rút kinh nghiệm.

Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Hữu T, buộc anh G phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 84.000.000 đồng tiền thuê đất của anh T và lãi theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn Nguyễn Văn Ngân G cư trú tại ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Đ, Nguyên đơn Nguyễn Hữu T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện L giải quyết giao dịch dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Đ.

- Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn Nguyễn Hữu T yêu cầu giải quyết giao dịch trước đây giữa anh T và anh G theo hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất viết tay ngày 28/12/2016. Tòa án xác định đây là hợp đồng dân sự thuê quyền sử dụng đất.

- Về xét xử vắng mặt: Đối với bị đơn Nguyễn Văn Ngân G và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn Đ, Lê Thị L, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị T, Nguyễn Hồng Th, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Văn T, Nguyễn Bích

C, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Hồng C Nguyễn Hùng H, Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn T vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử là phù hợp với Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

Tại các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ, ông Nguyễn Hữu T và Nguyễn Văn Ngân G có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất viết tay ngày 28/12/2016 nội dung hợp đồng là anh G cho anh T thuê 04 công đất có sự đồng ý của các anh em là Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn T, Nguyễn Hùng H, Nguyễn Văn T. Bên cạnh đó giữa anh G và anh T có làm biên nhận nhận tiền thuê đất lập ngày 28/12/2016 thể hiện anh G có nhận của anh T 84.000.000 đồng để cho anh T thuê diện tích 5200m² có sự chứng kiến là Nguyễn Văn L, Huỳnh Thị H, Nguyễn Thị Kim T và có ông Nguyễn Huy C là trưởng ấp xác nhận. Khi hai bên đã giao nhận tiền xong sau đó anh T đến nhận đất thì các anh em của ông G ngăn cản không cho anh T nhận đất đã thuê như hợp đồng viết tay ngày 28/12/2016. Đối với ông G kể từ khi thụ lý vụ án đến khi giải quyết vụ án, mặc dù Tòa án đã tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng ông G vẫn không đến và cũng không có ý kiến phản bác về yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Hữu T và các chứng cứ chứng minh của anh T, do đó cho thấy anh G đã từ bỏ quyền phản bác của mình nên có đủ căn cứ xác định giao dịch thuê đất giữa ông G và ông T là có diễn ra, hợp đồng cho thuê đất giữa ông G và ông T là có thật, thực tế là hai bên đã giao nhận tiền xong và ông T đến đất để làm thì bên ông G ngăn cản là lỗi của ông G làm cho hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện. Mặt khác, Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại khoản 2 Điều 170, khoản 3 Điều 188 và Điều 195 Luật đất đai năm 2013 các bên không tuân thủ theo hình thức, không làm đầy đủ thủ tục khi cho thuê và cũng không đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 122, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 cần tuyên bố giao dịch giữa anh T và anh G xác lập ngày 28/12/2016 là vô hiệu để giải quyết hậu quả của hợp đồng là các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, Hội đồng xét xử buộc bị đơn có trách nhiệm giao trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận còn nguyên đơn chưa nhận đất nên Hội đồng xét xử không buộc nguyên đơn trả lại đất cho bị đơn.

Đối với số tiền lãi 11.852.000 đồng mà nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử xét thấy việc anh G đã nhận tiền để cho anh T thuê đất nhưng sau khi nhận tiền xong thì anh G không thực hiện việc giao đất cho anh T canh tác đúng như thỏa thuận nên anh G là người có lỗi. Cho nên nguyên đơn Nguyễn Hữu T yêu cầu tính lãi đối với số tiền thuê đất là 84.000.000 đồng với lãi suất 10%/ năm là phù hợp với Điều 468 Bộ luật dân sự nên chấp nhận.

Đối với bị đơn Nguyễn Văn Ngân G và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn Đ, Lê Thị L, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị T, Nguyễn Hồng Th, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Văn T, Nguyễn Bích C, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Hồng C Nguyễn Hùng H, Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn T vắng và không ai có ý kiến phản bác hay yêu cầu gì trong vụ án này Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của anh T được chấp nhận nên anh G phải có nghĩa vụ chịu tiền chi phí thẩm định theo quy định tại Điều 157, Điều 158 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Về án phí: Toàn bộ yêu cầu của Nguyễn Hữu T được chấp nhận nên anh Nguyễn Văn Ngân G phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[5] Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[6] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 và khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, khoản 2 Điều 227, Điều 147, Điều 157, Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 170, khoản 3 Điều 188 và Điều 195 Luật đất đai năm 2013; Điều 122, Điều 131, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Hữu T và Nguyễn Văn Ngân G lập ngày 28/12/2016 là vô hiệu.

Buộc Nguyễn Văn Ngân G có nghĩa vụ trả lại cho Nguyễn Hữu T tiền thuê đất là 84.000.000 đồng, lãi 11.852.000 đồng. Cộng chung vốn, lãi là 95.852.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà người phải thi hành án chậm trả số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm 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 năm 2015.

2. Về án phí và chi phí:

+ Nguyễn Văn Ngân G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.793.000 đồng (Bốn triệu, bảy trăm chín mươi ba ngàn đồng).

+ Hoàn trả cho Nguyễn Hữu T 2.187.500 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 15262 ngày 19/7/2017 và 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 00888 ngày 18/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

+ Buộc Nguyễn Văn Ngân G phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hữu T tiền chi phí thẩm định, xem xét tại chỗ là 10.550.000 đồng mà ông Nguyễn Hữu T tạm

nộp theo hóa đơn ngày 20/4/2018 của Chi nhánh văn phòng đất đai huyện L, tỉnh Đ.

3. Trong 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.

4. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (18/6/2018). Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa ngày 18/6/2018 thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện Lai Vung;
- Chi cục THADS huyện Lai Vung;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VT, (Nh.08b).

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

Tô Thị Hoa Lư