TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CỦ CHI** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 204/2020/DSST.
Ngày 31 tháng 7 năm 2020.
"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 CỦ CHI – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán -Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Hùng Vương.
Các hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Ngọc C.
2. Ông Huỳnh Văn B.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thanh Thi, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đào Văn Tiền – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 657/2019/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 218/2020/QĐST-DS ngày 13 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lý Thị S, sinh năm: 1930;

Địa chỉ: số 98 đường Bình Mỹ, tổ 7, ấp 8, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà Sương có ông Nguyễn Văn S, sinh năm: 1963.

Địa chỉ: ấp 8, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1968; (có mặt)

Địa chỉ: số 98 đường Bình Mỹ, tổ 7, ấp 8, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Trước đây bà được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và bà đã chia điều cho các con bà mỗi đứa một phần bằng nhau. Vì các con đều có gia đình riêng, bà chỉ giữ lại một phần nhỏ để sinh sống tuổi già, phần đất có diện tích 417,8 m^2 thuộc thửa 24 tờ bản đồ số 56, đất tọa lạc tại xã Bình Mỹ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHO5896 ngày 29/10/2012 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà là Lý Thị S. Vào khoảng năm 2017, bà có cho con bà là bà Nguyễn Thị T thuê mặt bằng phía trước để buôn bán nuôi con, mỗi tháng bà Thủy trả cho bà 1.500.000 đồng. Vì thương con, thương cháu nên bà để cho bà T

dựng một căn kiốt tạm để buôn bán, ngang khoảng 08 m, dài khoảng 08 m, tổng diện tích vào khoảng 60 m^2, kết cấu cột sắt, mái tole, vách tole. Từ cuối tháng 10/2017 cho đến nay, bà T không trả tiền thuê cho bà theo thỏa thuận. Nhiều lần bà nhắc đến việc trả tiền mặt bằng phía trước thì bà T viện mọi lý do và còn xúc phạm bà. Bà rất buồn, bản thân bà sống không phụ thuộc vào các con. Bà đã nhờ chính quyền địa phương giải quyết cho bà nhưng không thành, lúc thì bà Thủy yêu cầu bà trả cho bà Thủy 150.000.000 đồng, lúc thì yêu cầu bà trả 200.000.000 đồng tiền xây dựng căn ki ốt.

Nay, Bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Củ Chi giải quyết buộc bà Nguyễn Thị T giao trả lại phần mặt bằng phía trước gồm căn ki ốt và những công trình trên đất, không cho bà Thủy thuê nữa; Bà đồng ý trả lại cho bà Thủy số tiền mà bà Thủy bỏ ra xây dựng căn ki ốt và những công trình trên phần đất thuê.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bà Sương, ông Nguyễn Văn Sang trình bày:

Bà S yêu cầu bà Thủy giao trả lại cho bà S toàn bộ phần diện tích đất mà bà T đang sử dụng vì đây là đất của bà S cho bà T thuê nhưng do bà T không trả tiền thuê nên bà S yêu cầu bà T trả lại phần đất trên và tất cả những công trình trên đất do bà T xây dựng, bà S sẽ hoàn lại chi phí xây dựng những công trình trên cho bà T theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá; Thanh toán 01 lần ngay sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình gồm: Bản sao biên bản hòa giải ở xã, bản pho to giấy đất, giấy ủy quyền; bản sao CMND + HK, đơn khởi kiện.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Trước năm 2012, má bà là bà Lý Thị S sống một mình không ai phụng dưỡng nên bà ra sống với bà S từ năm 2012 đến năm 2019. Đến ngày 16/11/2017, bà Sương có làm giấy thừa kế cho bà toàn quyền sử dụng toàn bộ nhà cửa, đất đai của bà S. Lúc mà bà xây dựng và bà S làm giấy thừa kế cho bà, không có anh em nào phản đối. Đến tháng 6/2019, anh em bà phản đối, xúi dục bà S lấy lại mặt bằng và toàn bộ quyền thừa kế của bà, đuổi bà ra khỏi nhà, không cho bà buôn bán gì hết. Bà tin tưởng má bà là bà Sương nên toàn bộ giấy tờ bà đưa cho bà Sương giữ, bà Sương giao cho người con thứ 9 giữ. Nay bà S lấy lại để sang tên cho bà thì em bà không đưa còn kêu gọi anh em lấy lại không cho nữa và đuổi bà đi. Trong quá trình hòa giải ở xã, bà không đồng ý nhận tiền bồi thường vì bà chỉ muốn ở để kinh doanh, buôn bán và giữ gìn ngôi gia cho mẹ bà để sau này còn có chỗ thờ cúng. Trước sau gì bà cũng không nhận đền bù, nếu bà Sương bán nhà cửa, đất đai, tài sản đó, bà sẽ nhận tiền bồi thường, còn không bà vẫn ở đó không nhận đồng nào tiền đền bù của bà Sương. Trừ khi bà không ở nuôi bà Sương nữa bà sẽ ra đi hai bàn tay trắng.

Tại phiên tòa, bà T trình bày:

Tôi đồng ý trả lại phần đất trên cho bà S. Tôi yêu cầu bà S bồi thường cho tôi chi phí xây dựng toàn bộ những công trình trên đất với số tiền là 300.000.000 đồng; bồi thường 01 lần, ngay sau khi quyết định, bản án có hiệu lực pháp luật.

Các tài liệu, chứng cứ mà bị đơn cung cấp để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình gồm: không có.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nội dung yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 472, Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là không yêu cầu bị đơn hoàn trả chi phí tạm ứng đo đạc và định giá mà phía nguyên đơn đã tạm ứng trong quá trình Tố tụng tại Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Thị Sương yêu cầu bà Nguyễn Thị Thủy giao trả lại cho bà Sương phần diện tích đất thuê và toàn bộ những công trình xây dựng trên đất; Đây là tranh chấp về hợp đồng thuê khoán quyền sử dụng đất; Đất tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi và bà Nguyễn Thị Thủy đang cư trú tại huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Bà S yêu cầu bà T giao trả lại cho bà S toàn bộ phần diện tích đất mà bà T đang sử dụng vì đây là đất của bà S cho bà T thuê nhưng do bà T không trả tiền thuê nên bà S yêu cầu bà T trả lại phần đất trên và giao tất cả những công trình trên đất do bà T xây dựng; Bà S sẽ hoàn lại chi phí xây dựng những công trình trên cho bà T theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá; Thanh toán 01 lần ngay sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Sau khi xem xét tất cả các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến nội dung vụ án tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau: Việc bà S cho bà T thuê khoán quyền sử dụng đất là có thật, tuy hai bên chỉ thiết lập giao dịch bằng lới nói; Giá thuê là 1.500.000 đồng/ tháng; Bà T đã xây dựng căn ki ốt và tiến hành dựng tạm mái che để kinh doanh là có thật và được sự đồng ý của bà Sương; Do bà T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cho bà S nên bà S yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất với bà T; Bà T không chứng minh được nghĩa vụ thanh toán tiền thuê hàng tháng cho bà Sương; Bà Thủy cũng thể hiện ý chí giao trả lại phần đất thuê trên cho bà S. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà S về việc yêu cầu bà T giao trả lại cho bà S toàn bộ phần diện tích đất thuê là có cơ sở chấp nhận; Những công trình trên phần đất thuê do bà T bỏ ra xây dựng; Bà T đồng ý giao toàn bộ những công trình mà bà xây dựng trên phần đất thuê cho bà S quản lý, sử dụng với điều kiện bà S phải bồi thường cho bà chi phí xây dựng toàn bộ những công trình trên đất thuê với số tiền là 300.000.000 đồng; giao 01 lần, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật; Phía nguyên đơn cũng đồng ý hoàn trả chi phí xây dựng cho bà T nhưng theo giá mà Hội đồng định giá đã định vào ngày 12/3/2020; Bà T không đồng ý với kết quả định giá mà Hội đồng định giá đã định vào ngày 12/3/2020, tuy nhiên bà T không tiến hành thủ tục định giá lại theo yêu cầu của Tòa án. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ kết quả định giá vào ngày 12/3/2020 để giải quyết bồi thường chi phí xây dựng cho bà T là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật.

Căn cứ bản vẽ hiện trạng ngày 12/3/2020 của Công ty TNHH MTV xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh thì phần công trình xây dựng có diện tích là 45,7 m^2; Theo giá mà

Hội đồng định giá đã định vào ngày 12/3/2020 thì giá trị phần xây dựng có giá là 880.000 đồng /1 m^2, tổng cộng phần công trình xây dựng có giá là 880.000 đồng/1 m^2 x 45,7 = 40.216.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc bà S hoàn trả cho bà T số tiền 40.216.000 đồng (Bốn mươi triệu hai trăm mười sáu nghìn đồng) là phù hợp.

Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn hoàn trả chi phí tạm ứng đo đạc và định giá mà phía nguyên đơn đã tạm ứng trong quá trình Tố tụng tại Tòa án. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét.

Hội đồng xét xử nhận thấy quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi là có cơ sở nên chấp nhận.

Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12; khoản 1, 5 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần bồi thường chi phí xây dựng cho bị đơn, nhưng do bà S là người trên 60 tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; Các điều 6, 177, 178, 227, 228, 264, 266, 267 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 422, 423, 424, 472, 482, 483, 484, 492, 493 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Lý Thị S;

1. Hủy hợp đồng thuê đất giữa bà Lý Thị S và bà Nguyễn Thị T đối với phần đất thuê thuộc một phần thửa 24 tờ bản đồ số 56, đất tọa lạc tại xã Bình Mỹ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHO5896 ngày 29/10/2012 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà Lý Thị S.

2. Buộc bà T giao trả lại cho bà Sương phần diện tích đất thuê thuộc thửa 24 tờ bản đồ số 56, đất tọa lạc tại xã Bình Mỹ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHO5896 ngày 29/10/2012 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà Lý Thị S và toàn bộ những công trình trên đất.

3. Buộc bà S hoàn trả cho bà T chi phí xây dựng trên phần đất thuê với số tiền là 40.216.000 đồng (Bốn mươi triệu hai trăm mười sáu nghìn đồng); Trả 01 lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó 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 của Bộ luật dân sự 2015; Nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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.

Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND H. Củ Chi;
- Chi cục THADS H. Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ (14b).

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

Phan Hùng Vương