TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN EA H'LEO** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập -Tự do -Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2023/DS-ST
Ngày 17-3-2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA H'LEO

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Bùi Quốc Hà
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Hoàng Tuyển
2. Ông Trần Tiến Dũng

- Thư ký phiên toà: Ông Phan Việt Tiệp - Thư ký Tòa án nhân dân huyện EaH'leo.

***- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'leo tham gia phiên tòa*:** Ông Trịnh Văn Hai – Kiểm sát viên.

Vào ngày 17 tháng 3 năm 2023, tại Phòng xử án - Tòa án nhân dân huyện EaH'leo xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 195/2022/TLST - DS, ngày 03 tháng 6 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2023/QĐXX - ST, ngày 17 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ H1 và bà Huỳnh Thị K

Địa chỉ: Thôn 2, xã EHi, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Trung Th; địa chỉ: TDP 1, thị trấn E D, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

- Bị đơn có yêu cầu phản tố: Ông Nguyễn H2 và bà Huỳnh Thị Bích L

Địa chỉ: Thôn 2, xã EHi, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn ông H1 và bà K và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vợ chồng ông Võ H1, bà Huỳnh Thị K (sau đây gọi tắt là vợ chồng ông H1) là chủ sử dụng đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 04, diện tích 3.790m^2 tại

thôn 2, xã EHi, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. Đã được UBND huyện EH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Võ H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 908331 ngày 18/8/1993.

Do chưa có nhu cầu sử dụng nên vào ngày 21/02/2009, vợ chồng ông H1 có thoả thuận cho vợ chồng ông Nguyễn H2, bà Huỳnh Thị Bích L (sau đây gọi tắt là vợ chồng ông H2) thuê quyền sử dụng đất. Thời hạn thuê của hợp đồng này là từ ngày ký hợp đồng cho đến ngày 24/11/2017. Sau đó, ngày 25/11/2017 hai bên thoả thuận gia hạn hợp đồng với thời hạn 01 năm, thời hạn hết hợp đồng thuê đất là vào cuối năm 2018. Diện tích cho thuê là 81m^2, giá cho thuê là 6.000.000 đồng/năm.

Kể từ ngày ký lại hợp đồng thuê đất đến nay, vợ chồng ông H2 không thanh toán đủ tiền thuê đất hàng năm. Tổng số tiền thuê đất còn thiếu là 34.000.000 đồng. Sau khi hết thời hạn thuê đất nói trên, vợ chồng ông H1 đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông H2 trả lại diện tích đất đã thuê và số tiền thuê đất còn nợ. Nhưng ông H2, bà L không chịu trả lại diện tích đất đã thuê và số tiền thuê đất còn thiếu.

Do đó, tại đơn khởi kiện ông Võ H1, bà Huỳnh Thị K khởi kiện yêu cầu Toà án buộc ông Nguyễn H2, bà Huỳnh Thị Bích L trả lại diện tích đất đã thuê và số tiền thuê là 34.000.000 đồng. Sau khi Tòa án thụ lý, vợ chồng ông H1 và vợ chồng ông H2 thống nhất số tiền thuê đất vợ chồng ông H2 còn thiếu là 23.000.000 đồng.

***** *Bị đơn có yêu cầu phản tố ông Nguyễn H2, bà Huỳnh Thị Bích L trình bày:*

Do vợ chồng ông bà không có đất để ở, nên vào ngày 16/4/2001 âm lịch ông bà có thoả thuận với vợ chồng ông H1 để thuê đất ở với giá 2.400.000 đồng/năm; đến khoảng năm 2006 – 2011 vợ chồng ông H1 tăng giá thuê nhà lên 4.800.000 đồng/năm; Đến đầu năm 2012 hai bên bàn bạc thoả thuận lại hợp đồng thuê đất với giá 9.000.000 đồng/năm. Ông bà đã thanh toán tiền thuê đất cho vợ chồng ông H1. Khi ông bà làm ăn có kinh phí và muốn xây nhà để ở thì vợ chồng ông H1 nói vợ chồng ông cứ xây nhà đi. Lúc nào muốn mua lại thửa đất thuê thì sẽ làm thủ tục sang nhượng cho luôn. Việc trao đổi, bàn bạc các nôi dung trên đều nói băng miệng không làm giấy tờ gì. Năm 2009, ông bà tiến hành xây dựng ngôi nhà cấp 3, gồm 01 trệt, 01 lầu, diện tích xây dựng tầng trệt là 4,2m x 21m = 88,2m^2, tầng lầu là 4,2m x 12m = 50,4m^2. Tường xây bằng gạch, tầng trệt đổ bê tông, tầng 2 khung sắt, lợp tôn và toàn bộ công trình nhà tắm, nhà vệ sinh quầy kinh doanh nhỏ lẻ. Tiền công khoan 01 cái giếng nước sâu 70m, giá 20.000.000 đồng. Trị giá ngôi nhà tại thời điểm xây dựng là: 465.000.000 đồng + 20.000.000 đồng (tiền khoan giếng nước) = 485.000.000 đồng.

Nay, vợ chồng ông H1 khởi kiện yêu cầu ông bà trả lại diện tích đất đã thuê

thì ông bà đồng ý. Tuy nhiên, ông bà yêu cầu vợ chồng ông H1 bồi thường giá trị căn nhà và cái giếng khoan theo giá xây dựng hiện hành trên thị trường với số tiền là 485.000.000 đồng x 2 (do giá vật liệu xây dựng tăng) = 970.000.000 đồng.

Về tiền thuê đất mà nguyên đơn yêu cầu, ông bà đồng ý trả lại cho vợ chồng ông Võ H1 số tiền thuê đất còn thiếu là 23.000.000 đồng. Ngoài ra, ông bà không trình bày gì thêm.

Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền thuê đất là 23.000.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý toàn bộ mà chỉ đồng ý trả cho bị đơn giá trị tài sản căn cứ theo kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá.

Tại phiên tòa bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền thuê đất là 23.000.000 đồng. Tuy nhiên đối với yêu cầu phản tố thì bị đơn không chấp nhận mức giá theo kết quả định giá của Hội đồng định giá mà vẫn yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường giá trị tài sản xây dựng trên đất theo nội dung đơn phản tố là 970.000.000 đồng. Bị đơn không yêu cầu định giá lại.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ H1 và bà Huỳnh Thị K. Buộc ông Nguyễn H2, bà Huỳnh Thị Bích L phải có nghĩa vụ trả lại diện tích đất thuê; trả số tiền 23.000.000 đồng thuê đất còn nợ.

+ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện do nguyên đơn rút với số tiền 11.000.000 đồng.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn H2, bà Huỳnh Thị Bích L. Buộc ông Võ H1 và bà Huỳnh Thị K thanh toán lại giá trị tài sản trên đất là 290.956.925 đồng - 23.000.000 đồng tiền thuê đất còn nợ, buộc ông Võ H1 và bà Huỳnh Thị K phải trả số tiền 267.956.925 đồng.

Các đương sự phải chịu án phí dân sự và chi phí liên quan theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả hỏi và tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về tố tụng:* Đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại". Việc Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến Hợp đồng thuê đất ngày 21/02/2009 và hợp đồng thuê đất ngày 25/11/2017:* Các hợp đồng thuê

đất nêu trên giữa vợ chồng ông H2 với vợ chồng ông H1 có thật, được các bên thừa nhận. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự. Khi giao kết hợp đồng, các bên đã lập thành văn bản. Mặc dù không có công chứng, chứng thực nhưng phù hợp với các quy định tại Điều 117, 401 Bộ luật Dân sự và điểm b khoản 3 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013.

Xét yêu cầu của vợ chồng ông H1 về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất và yêu cầu vợ chồng ông H2 phải trả lại số tiền thuê đất còn thiếu là 23.000.000 đồng là có cơ sở, phù hợp với ý kiến của bị đơn nên cần chấp nhận.

[3] *Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc bồi thường giá trị tài sản trên đất*: Vợ chồng ông H2 đồng ý trả lại cho vợ chồng ông H1 số tiền thuê đất còn lại là 23.000.000 đồng, đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê đất với vợ chồng ông H1. Tuy nhiên, vợ chồng ông H2 không đồng ý mức giá bồi thường theo kết quả định giá của Hội đồng định giá mà vẫn yêu cầu tính theo đơn phản tố là 970.000.000 đồng. Còn vợ chồng ông H1 đồng ý bồi thường cho vợ chồng ông H2 giá trị tài sản bao gồm 01 ngôi nhà xây, 01 mái hiên và 01 giếng khoan theo kết quả của Hội đồng định giá.

Mặc dù đã được Tòa án giải thích, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho ý kiến của mình liên quan đến giá trị tài sản yêu cầu bồi thường, đồng thời cũng không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá tại tài sản tranh chấp dù phản đối kết quả định giá. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả định giá tài sản tranh chấp của Hội đồng định giá trong tố tụng dân sự để xác định giá trị tài sản vợ chồng ông H1 phải bồi thường cho vợ chồng ông H2 cụ thể như sau:

- Giá trị 01 ngôi Nhà xây, mê lửng diện tích 141,54m^2 là 239.969.605 đồng.

- Giá trị 01 mái hiên có diện tích 13.86m^2 là 2.050.725 đồng.

- Giá trị 01 giếng khoan là 48.930.000 đồng.

Tổng số tiền vợ chồng ông H1 phải bồi thường là 290.950.330 đồng. Số tiền còn lại 679.049.670 đồng/970.000.000 đồng không có căn cứ chấp nhận.

Đồng thời, ông Nguyễn H2, bà Huỳnh Thị Bích L có nghĩa vụ giao trả lại tài sản thuê là quyền sử dụng đất có diện tích 93,24m^2 thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 04, GCNQSDĐ số R 908331 ngày 18/8/1993 mang tên ông Võ H1. Tài sản trên đất gồm có 01 căn nhà xây; 01 mái hiên và 01 cái giếng. Sau khi nhận lại tài sản thì ông H1, bà K được quyền sở hữu các tài sản trên đất kể trên.

[4]: Về chi phí thẩm định, định giá: Ông H1, bà K phải chịu 3.000.000 đồng chi phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp, được khấu trừ vào số tiền 3.000.000 đồng tạm ứng đã nộp và đã được chi phí xong.

[5] Về án phí: Vợ chồng ông H2 phải chịu án phí dân sự đối với số tiền

23.000.000 đồng phải trả cho vợ chồng ông H1 là 1.150.000 đồng. Đồng thời phải chịu án phí đối với phần yêu cầu phản tố 679.049.670 đồng không được chấp nhận là 31.161.987 đồng. Được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí đã nộp là 10.275.000 đồng theo biên lai thu số 00110609 ngày 15/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện EH. Cần buộc ông H2, bà L tiếp tục chịu số tiền án phí sau khi khấu trừ là 22.036.987 đồng

Vợ chồng ông H1 phải chịu án phí tương ứng với số tiền 290.950.330 đồng phải trả cho ông H2, bà L là 14.547.500 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 850.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000909 ngày 25/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện EH. Tuy nhiên do ông H1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn phần án phí của ông H1. Cần buộc bà K tiếp tục chịu số tiền án phí sau khi khấu trừ và trừ đi phần án phí ông H1 được miễn là 6.848.750 đồng

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 357, 401, 422, 468, 474, , 477, 479, 482, 501 Bộ luật Dân sự và điểm b khoản 3 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12; khoản 1, 2, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 21/02/2009 và ngày 25/11/2017 giữa ông Võ H1, bà Huỳnh Thị K với ông Nguyễn H2, bà Huỳnh Thị Bích L.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ H1, bà Huỳnh Thị K. Buộc ông Nguyễn H2, bà Huỳnh Thị Bích L phải trả cho ông Võ H1, bà Huỳnh Thị K số tiền thuê quyền sử dụng đất là 23.000.000 đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền ông H1, bà K đã rút là 11.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn H2, bà Huỳnh Thị Bích L. Buộc ông Võ H1, bà Huỳnh Thị K phải trả cho ông Nguyễn H2, bà Huỳnh Thị Bích L tổng số tiền là 290.950.330 đồng (Trong đó giá trị căn nhà xây là 239.969.605 đồng; giá trị mái hiên là 2.050.725 đồng và giá trị giếng khoan là 48.930.000 đồng). Bác yêu cầu phản tố của ông Nguyễn H2, bà Huỳnh Thị Bích L đối với số tiền 679.049.670 đồng.

Do nghĩa vụ giữa các bên là cùng loại và có thể bù trừ. Vì vậy, ông Võ H1, bà Huỳnh Thị K phải trả cho ông Nguyễn H2, bà Huỳnh Thị Bích L số tiền sau khi bù trừ nghĩa vụ là 267.950.330 đồng. Đồng thời, ông Nguyễn H2, bà Huỳnh Thị Bích L có nghĩa vụ giao trả lại tài sản thuê chơ vợ chồng ông H1 là

quyền sử dụng đất có diện tích 93,24m^2 (chiều dài 22,2m. chiều rộng 4,2m; vị trí tứ cận phía Đông giáp đất ông T, bà N, phía Tây giáp đường liên thôn; phía Nam, phía Bắc giáp đất còn lại của ông H1, bà K) thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 04, GCNQSDĐ số R 908331 ngày 18/8/1993 cho ông Võ H1. Tài sản trên đất gồm có 01 căn nhà xây diện tích tầng trệt là 93,24m^2, diện tích tầng lửng là 48,3m^2 (đặc điểm nhà xây, tường gạch có tô, bả ma tít, tường sơn, mái lợp tôn, nền lát gạch men, cửa kéo sắt, là phông bằng tôn lạnh); 01 mái hiên lợp tôn, khung sắt diện tích 3,3m x 4,2 m = 13, 86 m^2; 01 cái giếng khoan sâu khoảng 70m, rộng 15cm. Ông H1, bà K được quyền sở hữu các tài sản trên đất kể trên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải 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 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về án phí: + Ông Nguyễn H2, bà Huỳnh Thị Bích L phải chịu 22.036.987 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Huỳnh Thị K phải chịu 6.848.750 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Võ H1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án 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 thoả 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Viện KSND huyện Ea H'leo;
- Thi hành án dân sự huyện Ea H'leo;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Lưu hồ sơ, vi tính.

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

Đã ký
Bùi Quốc Hà