

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI  
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 05/2021/DS-ST  
Ngày 12-01-2022  
V/v tranh chấp hợp đồng cho  
thuê quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phan Thanh Hải.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Bùi Xuân Minh.

Ông Huỳnh Văn Tới.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trương Minh Chiến là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần văn Thời tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Huỳnh Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 697/2021/TLST- DS ngày 14 tháng 6 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 164/2021/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Mai Văn T, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Ông Lê Thành C (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ủy ban nhân dân xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Nh, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Ong Thúy H (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn T và quá trình tố tụng tại Tòa án ông T trình bày: Vào ngày 24/6/2010 âm lịch ông có cho ông Lê Thành C thuê phần đất tại ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 2.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê 10 năm, vị trí đất cho thuê không xác định tứ cận mà chỉ thể hiện từ mí cột điện trở ra công. Hợp đồng đã hết hạn nhưng ông C không trả lại cho ông phần đất thuê, nay ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa ông và ông C, yêu cầu vợ chồng ông C tháo dỡ, di nhà nhà cùng tài sản, công trình, kiến trúc có trên đất để giao trả lại phần diện tích đất thuê hiện đã cất nhà ở chiều ngang 5 mét và có mái che ngang 2,5 mét, chiều dài 11,5 mét có lối đi từ nhà đến lộ Sông Đốc - Tắc Thủ 10,3 mét theo vị trí sau:

Phía Đông giáp Sông Kinh Hăng kích thước 11,5 mét.

Phía Tây giáp Sông Kinh Hăng kích thước 11,5 mét.

Phía nam giáp Sông Kinh Hăng kích thước 7,5 mét và có lối đi tiếp giáp lộ Sông Đốc - Tắc Thủ.

Phía Bắc giáp Sông Kinh Hăng kích thước 7,5 mét.

Đối với ông Lê Thành C và bà Ong Thúy H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt và không có ý kiến phản hồi.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân xã K: Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn T và ông Lê Thành C không thông qua Ủy ban nhân dân xã K. Đối chiếu vị trí phần đất ông T cho ông C thuê không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, Ủy ban nhân dân xã K đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo luật định.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa: Vụ án được Tòa án thụ lý là đúng thẩm quyền, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng pháp luật, việc hoãn phiên tòa tuy có kéo dài nhưng có lý do vì dịch bệnh Covid-19. Đối với người tham gia tố tụng đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không rõ lý do nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Lê Thành C và bà Ong Thúy H tháo dỡ, di dời nhà cùng tài sản có trên đất để giao trả đất theo yêu cầu của ông T.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Vụ việc theo yêu cầu của ông Mai Văn T được Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ông Lê Thành C, bà Ong Thúy H và Ủy ban nhân dân xã K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do, căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Căn cứ tài liệu do nguyên đơn cung cấp thấy rằng việc cho thuê quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn T và ông Lê Thành C thực tế có xảy ra. Mặc dù, hợp đồng có lập thành văn bản và thể hiện ý chí tự nguyện giữa các bên nhưng hợp đồng không được công chức hoặc chứng thực theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai, hơn nữa phần đất ông T cho ông C thuê nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T. Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa ông T và ông C chưa thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự nên bị vô hiệu. Tuy nhiên, thời hạn cho thuê đã hết nên không tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà cần tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa ông T và ông C là phù hợp với quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự (tương ứng với hợp đồng vô hiệu).

Mặc dù, phần đất ông T cho ông C thuê nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T nhưng qua chứng cứ thể hiện phần đất này nằm liền kề với phần đất của ông T trước đây và do ông T trực tiếp quản lý sử dụng giống như các hộ dân lân cận. Sau khi lộ nông thôn hình thành thì phần đất được chia cắt ra và phần đất ông T cho ông C thuê nằm tiếp giáp lộ nông thôn liền kề trước nhà đất của ông T. Đối chiếu quy định của Luật đất đai thấy rằng phần đất trên tuy thuộc quyền sử dụng của Nhà nước do Ủy ban nhân dân xã K chịu trách nhiệm quản lý nhưng trên thực tế phần đất này ông T đã quản lý, sử dụng trước đó nằm tiếp giáp với phần đất của ông T được cấp giấy chứng nhận nên ông T được quyền hưởng dụng, quyền bề mặt đối với phần đất này theo quy định tại Điều 257, Điều 267 của Bộ luật Dân sự. Mặt khác, việc tranh chấp trên xuất phát từ hợp đồng do các bên xác lập, hiện tại hợp đồng đã chấm dứt và để giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng thuê đất giữa các bên nên buộc ông Lê Thành C và bà Ong Thúy H có trách nhiệm tháo dỡ, di dời nhà cùng toàn bộ tài sản, công trình, kiến trúc có trên đất kể cả lối đi từ lộ Sông Đốc - Tắc Thủ vào nhà là 10,3 mét để giao trả cho ông T phần diện tích đất ông C đã thuê cất nhà chiều ngang 7,5 mét, chiều dài 11,5 mét tại ấp Kinh Hăng C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau theo hiện vị trí như sau:

Phía Đông giáp Sông Kinh Hăng kích thước 11,5 mét.

Phía Tây giáp Sông Kinh Hằng kích thước 11,5 mét.

Phía nam giáp Sông Kinh Hằng kích thước 7,5 mét và có lối đi tiếp giáp lộ Sông Đốc - Tắc Thủ.

Phía Bắc giáp Sông Kinh Hằng kích thước 7,5 mét.

Ông T chỉ được quyền hưởng dụng, quyền bề mặt đối với phần đất nêu trên và phải thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Đất đai, khi nhà nước cần sử dụng phần đất trên thì ông phải chấp hành.

[4] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Lê Thành C phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 200.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng theo quy định tại Điều 147, Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 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. Phần chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ông T đã nộp xong nên ông C có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông T và phải chịu lãi suất nếu chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Ông Tấn được miễn tạm ứng án phí nên không đặt ra.

[5] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai, Điều 117, Điều 122, Điều 257, Điều 267 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, Điều 157, Điều 158 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 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;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn T đối với ông Lê Thành C về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 24/6/2010 âm lịch giữa ông Mai Văn T và ông Lê Thành C.

Buộc ông Lê Thành C và bà Ong Thúy H có trách nhiệm tháo dỡ, di dời nhà cùng tài sản, công trình, kiến trúc khác có trên đất kể cả lối đi từ lộ Sông Đốc - Tắc Thủ vào nhà là 10,3 mét để giao trả cho ông Mai Văn T phần đất đã cất nhà ở chiều ngang 7,5

mét, chiều dài 11,5 mét tại ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau theo vị trí sau:

Phía Đông giáp Sông Kinh Hăng kích thước 11,5 mét.

Phía Tây giáp Sông Kinh Hăng kích thước 11,5 mét.

Phía nam giáp Sông Kinh Hăng kích thước 7,5 mét và có lối đi tiếp giáp lộ Sông Đốc - Tắc Thủ.

Phía Bắc giáp Sông Kinh Hăng kích thước 7,5 mét.

Buộc ông Lê Thành C trả cho ông Mai Văn T chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 200.000 đồng.

Kể từ khi ông T có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Lê Thành C chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền trên thì hàng tháng ông C còn phải chịu thêm khoản tiền lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch ông Lê Thành C phải chịu 300.000 đồng. Ông T được miễn nộp tạm ứng án phí nên không đặt ra.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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:***

- Đương sự;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Phan Thanh Hải**

