TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THẠNH PHÚ** **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 92/2019/DS-ST
Ngày: 28-3-2019
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 THẠNH PHÚ – TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Thanh Minh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Sơn

2. Ông Dương Văn Hai

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Lan

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre *tham gia phiên tòa*: Ông Nguyễn Văn Dũng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 46/2007/TLST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2007 về "tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 415/2019/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1965, Có mặt.

Địa chỉ: 21/4 ấp 10, thị trấn T, huyện P, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Ủy ban nhân dân xã N, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: ông Dương Văn H, Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N.

Ông Huyện có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1968,

Địa chỉ: 21/4 ấp 10, thị trấn T, huyện P, tỉnh Bến Tre. Bà T ủy quyền cho ông Đ tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 26-11-2007.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại tòa nguyên đơn, đồng thời được người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Bích T ủy quyền ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Năm 1998 ông và Ủy ban nhân dân xã N có ký kết hợp đồng số 01 ngày 20/12/1998, theo nội dung hợp đồng thì ông thuê mặt nước để nuôi trồng thủy sản,

tọa lạc tại rạch Cống Đá, xã N có tổng diện tích là 1.672m² (chiều ngang 44m, chiều dài 38m), thời hạn thuê là 15 năm (từ 12/1998 đến tháng 12/2013), giá thuê là 150.000 đồng tương đương 65kg lúa.

Sau khi thuê đất ông đã tiến hành đầu tư cải tạo đất để sử dụng vào việc nuôi trồng thủy sản. Thời gian đầu tư cải tạo đất từ năm 1998 đến năm 2001, việc cải tạo đất thực hiện như sau: mua dừa, lá dừa nước, bạch đàn, xi măng, sắt, đá, cát, dây chì, thuê kobe, nhân công, bơm cát, thuê ghe chở đất với tổng chi phí là 65.000.000 đồng.

Đến ngày 07/11/2006 Ủy ban nhân dân xã N ra Quyết định số 92/QĐ-UBND về việc hủy bỏ hợp đồng thuê mặt nước nuôi trồng thủy sản với lý do nội dung hợp đồng và thẩm quyền cho thuê sai quy định, trong quá trình thực hiện hợp đồng ông không thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Do hợp đồng thuê mặt nước nuôi trồng thủy sản giữa ông và Ủy ban nhân dân xã N đến năm 2013 mới hết hạn nhưng Ủy ban nhân dân xã N ban hành quyết định hủy bỏ hợp đồng thuê mặt nước nuôi trồng thủy sản vào năm 2006 đã gây thiệt hại đến quyền lợi của ông vì vậy ông yêu cầu Ủy ban nhân dân xã N phải có trách nhiệm bồi thường cho ông.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện ông cung cấp các tài liệu, chứng cứ gồm: Hợp đồng thuê mặt nước nuôi trồng thủy sản số 01/HĐKT ngày 20/12/1998; Quyết định số 92/QĐ-UBND ngày 07/11/2006; Biên nhận ngày 23/12/1998 của ông Nguyễn Văn T chi phí là 2.400.000 đồng; Biên nhận ngày 13/10/1999 ông Lê Văn Đ nhận 240 lít dầu để thổi đất; Biên nhận ngày 07/8/2000 ông Lê Văn Đ nhận 260 lít dầu để thổi cát; Biên nhận ngày 08/7/2001 ông Lê Văn Đ nhận 170 lít dầu để thổi cát; Biên nhận ngày 7/4/1999 ông Trần Văn V nhận khoán chở đất số tiền 180.000 đồng; Biên nhận ngày 23/12/1999 ông Huỳnh Công K và ông Nguyễn Văn T nhận số tiền 2.400.000 đồng; Hợp đồng kinh tế ngày 14/4/1999 ông Bùi Văn Rái nhận số tiền 8.750.000 đồng tiền đào vuông; Hợp đồng ủy quyền ngày 26/11/2007; Văn bản ngày 26/KL-UBND ngày 01/02/2007; Biên bản ngày 26/11/2007; Sổ ghi chép chi đắp đập thể hiện số chi phí đầu tư gồm: ngày 23/12/1998 chi phí mua dừa xóc trụ là 5.600.000 đồng, chi phí mua bạch đàn 1.600.000 đồng, chi phí mua vật liệu đổ cống là 400.000 đồng; ngày 04/01/1999 chi phí mua thiên lá là 1.200.000 đồng; từ ngày 04 đến ngày 10/01/1999 chi phí xóc cừ và lá là 1.890.000 đồng; ngày 14/01/1999 trả tiền xáng múc là 7.500.000 đồng; từ ngày 17 đến ngày 23/01/1999 chi phí 1.680.000 đồng; từ ngày 24 đến ngày 30/01/1999 chi phí 1.680.000 đồng; từ ngày 02 đến ngày 08/02/1999 chi phí 1.680.000 đồng; ngày 23/02/1999 chi phí mua thiên lá 900.000 đồng; ngày 27/02/1999 trả tiền xáng cạp 8.750.000 đồng; từ ngày 04 đến ngày 11/3/1999 chi phí 1.890.000 đồng, trả tiền thiên lá 450.000 đồng; từ ngày 16 đến ngày 22/3/1999 chi phí 1.890.000 đồng; từ ngày 20 đến ngày 26/4/1999 chi phí 1.890.000 đồng; từ ngày 27 đến ngày 30/4/1999 chi phí 960.000 đồng, trả tiền lá 600.000 đồng; từ ngày 03 đến ngày 9/5/1999 chi phí 1.680.000 đồng; từ ngày 12 đến ngày 18/5/1999 chi phí là 1.890.000 đồng; ngày 20/5/1999 chi phí thổi cát là 2.400.000 đồng. Ngoài ra ông còn yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định, định

giá nhưng việc xem xét thẩm định, định giá không thực hiện được.

Do hợp đồng thuê đã hết thời hạn nên ông đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê mặt nước nuôi trồng thủy sản số 01 ngày 20/12/1998 giữa ông và Ủy ban nhân dân xã N; đồng ý giao trả phần đất đã thuê cho Ủy ban nhân dân xã N vì vậy Ủy ban nhân dân xã N rút yêu cầu phản tố ông đồng ý và ông rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Ủy ban nhân dân xã N phải bồi thường cho ông chi phí đầu tư là 65.000.000 đồng, bồi thường 07 năm còn lại của hợp đồng là 21.000.000 đồng.

Theo bản tự khai, đơn xin xét xử vắng mặt và trong quá trình tố tụng người đại diện theo pháp luật của bị đơn Ủy ban nhân dân xã N là ông Dương Văn H trình bày:

Vào ngày 20/12/1998 đại diện Ủy ban nhân dân xã N là ông Lê Minh D có ký hợp đồng cho thuê mặt nước nuôi trồng thủy sản với ông Nguyễn Văn Đ. Theo hợp đồng, ông Đ thuê mặt nước để nuôi trồng thủy sản, phần đất cho thuê tọa lạc tại rạch Cống Đá, xã N có tổng diện tích là 1.672m² (chiều ngang 44m, chiều dài 38m), thời hạn thuê là 15 năm (từ 12/1998 đến tháng 12/2013), giá thuê là 150.000 đồng tương đương 65kg lúa.

Sau khi ký hợp đồng thuê ông Đ là người sử dụng đất. Đến cuối năm 2006, Đoàn Thanh tra của Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú tiến hành việc kiểm tra quản lý đất công của Ủy ban nhân dân xã N kết luận việc Ủy ban nhân dân xã N hợp đồng cho ông Nguyễn Văn Đ thuê mặt nước nuôi trồng thủy sản là không thuộc thẩm quyền của xã, hợp đồng đó không thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Mặt khác, sau khi thuê đất và sử dụng ông Đ không trả tiền thuê đất như thỏa thuận trong hợp đồng. Vì vậy, ngày 07/11/2006 Ủy ban nhân dân xã N ra Quyết định số 92/QĐ-UBND về việc hủy bỏ hợp đồng thuê mặt nước nuôi trồng thủy sản với ông Nguyễn Văn Đ.

Tuy nhiên, sau khi ban hành quyết định trên Ủy ban nhân dân xã N chưa giao quyết định cho ông Đ và ông Đ vẫn tiếp tục sử dụng đất. Đến năm 2014, Ủy ban nhân dân xã N và ông Đ mới lập biên bản để thanh lý hợp đồng và yêu cầu ông Đ giao trả đất nhưng đến năm 2016 ông Đ mới bàn giao phần đất trên cho Ủy ban nhân dân xã N. Việc ông Đ không sử dụng đất nữa là do ông Đ nuôi tôm bị thua lỗ, không mang lại hiệu quả, ông Đ đi thành phố Hồ Chí Minh làm ăn nhưng giao lại phần đất trên cho những người em của ông Đ là ông Lê Văn V và Lê Văn T đặt đục thả cá, bắt tôm và Ủy ban cũng không phải là người sử dụng đất.

Vào ngày 15 tháng 4 năm 2015, Ủy ban nhân dân xã N có đơn yêu cầu phản tố buộc ông Đ giao trả phần đất cho thuê có diện tích 3.246,1m^2 thuộc thửa 805, tờ bản đồ số 02 (thửa mới 09, tở bản đồ số 13) tọa lạc tại ấp An Bình, xã N; yêu cầu phản tố đã được Tòa án thụ lý ngày 16/4/2015. Đến năm 2016, ông Đ đồng ý giao trả phần đất trên nên ngày 14 tháng 4 năm 2016 Ủy ban nhân dân xã N rút toàn bộ yêu cầu phản tố trên.

Quá trình giải quyết vụ án Ủy ban nhân dân xã N cung cấp tài liệu, chứng cứ gồm: Biên bản thanh lý ngày 06/3/2014; Quyết định số 4346/QĐ-UB ngày

10/11/2004; Trích đo địa chính; Tờ tường thuật ngày 31/3/2015 của ông Huỳnh Văn C, ông Phan Văn N, ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Bích L, ông Đoàn Gia Đ; Biên bản làm việc với ông Lê Văn V.

Tại đơn xin xét xử vắng mặt ngày 26 tháng 3 năm 2019 Ủy ban nhân dân xã N giữ nguyên việc rút toàn bộ yêu cầu phản tố đồng thời đồng ý đối với việc ông Đ rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Ủy ban nhân dân xã N bồi thường 20.000.000 đồng và 07 năm còn lại của hợp đồng là 21.000.000 đồng; đối với việc ông Đ yêu cầu Ủy ban nhân dân xã N bồi thường chi phí đầu tư là 45.000.000 đồng Ủy ban nhân dân xã N không đồng ý.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký trong thời gian chuẩn bị xét xử: Trong thời gian chuẩn bị xét xử Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng với quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện; bị đơn là Ủy ban nhân dân xã N đã rút toàn bộ yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Bích T không có yêu cầu độc lập. Xét thấy, việc rút yêu cầu là tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn Đ và yêu cầu phản tố của Ủy ban nhân dân xã N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: nguyên đơn Nguyễn Văn Đ yêu cầu bị đơn Ủy ban nhân dân xã N bồi thường chi phí đầu tư đất do không sử dụng được đất thuê nên đây là "tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; bị đơn Ủy ban nhân dân xã N có địa chỉ tại xã N, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre; theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú.

[3] Về tố tụng: người đại diện theo pháp luật của bị đơn ông Dương Văn Huyện có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện; bị đơn là Ủy ban nhân dân xã N đã rút toàn bộ yêu cầu phản tố; người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Bích T không có yêu cầu độc lập. Xét thấy, việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn là tự nguyện phù hợp với quy định tại Điều 217, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn Đ, yêu cầu phản tố của Ủy ban nhân dân xã N.

[4] Về án phí: Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn rút yêu cầu phản tố nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, 227, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn Đ. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu Ủy ban nhân dân xã N phải bồi thường cho ông Nguyễn Văn Đ chi phí đầu tư là 65.000.000 đồng, bồi thường 07 năm còn lại của hợp đồng là 21.000.000 đồng.

2. Chấp nhận việc rút toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Ủy ban nhân dân xã N. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của Ủy ban nhân dân xã N về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ giao trả phần đất cho thuê có diện tích 3.246,1m^2 thuộc thửa 805, tờ bản đồ số 02 (thửa mới 09, tở bản đồ số 13) tọa lạc tại ấp An Bình, xã N, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Đ được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.150.000 (hai triệu một trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 003169 ngày 21 tháng 11 năm 2007.

Ủy ban nhân dân xã N, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.678.000 (hai triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn) đồng theo biên lai thu số 0021730 ngày 16 tháng 4 năm 2015.

4. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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 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, 7a, 7b 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;
- VKSND huyện Thạnh Phú;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Lưu hồ sơ.

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

Cao Thanh Minh