TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHỢ GẠO** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 167/2017/DS-ST
Ngày: 21/09/2017.
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 CHỢ GẠO – TIỀN GIANG
Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Võ Thị Thuận Thảo**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Đặng Phước Lung**.
2. Ông **Nguyễn Hoa Kiều**.

Thư ký phiên tòa: Bà **Võ Thị Xuân** là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Phương Ngọc** – Kiểm sát viên.

Từ ngày 19 đến ngày 21 tháng 09 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 279/2016/TLST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2016 về tranh chấp "**Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất**" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 181/2017/QĐXX-ST ngày 29 tháng 08 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trương Ngọc M**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Anh **Nguyễn Hoàng A,** sinh năm 1974 trú tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn **Trương Ngọc M** (Giấy ủy quyền ngày 30 tháng 08 năm 2016). (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông **Kiều Văn H**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Anh **Nguyễn Thanh L,** sinh năm 1975 trú tại 45/22, Ph, Phường T, TP M, tỉnh Tiền Giang là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn **Kiều Văn H** (Giấy ủy quyền ngày 08 tháng 11 năm 2016). (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh **Võ Hoài N**, sinh năm 1985. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Anh **Phạm Văn Kh**, sinh năm 1979. (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 61/6B. ấp B, xã B, TP T, tỉnh Long An.

4. ***Người làm chứng***: Chị **Phạm Ngọc Tr**, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ông **Đào Văn D**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Anh **Phạm Ngọc B**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Anh **Nguyễn Thanh M**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Chị **Tr**, ông **D**, anh **B**, anh **M** có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trương Ngọc M trình bày:***

Nguồn gốc phần đất tại thửa 330 tờ bản đồ 07 diện tích 2.550,6 m^2 là do mẹ của anh Võ Hoài N (bà Phan Thị X) chuyển nhượng cho vợ chồng ông Kiều Văn H, bà Trương Ngọc M từ năm 2013. Ông H là chủ hộ nên bà M để ông H đứng ra giao dịch, nguồn tiền là do hai vợ chồng ông H và bà M làm tích góp mà có. Do là vợ chồng ai đứng tên cũng được nên bà M để ông H đứng tên quyền sử dụng đất. Khi mua phần đất là đất lúa. Sau khi mua thì ông H và bà M cùng nhau cải tạo đất để trồng thanh long và hiện đất đang trồng thanh long, lợi nhuận kiếm được sử dụng vào việc sinh hoạt chung của gia đình.

Việc ông H cho anh N thuê đất và thanh long thì lúc giao kết hợp đồng thì bà M hoàn toàn không biết, đến khi anh N đến canh tác khoảng vài tháng sau thì bà M mới biết. Lúc này bà M với ông H có đến gặp anh N để thỏa thuận nhận lại đất và chấm dứt hợp đồng tuy nhiên anh N không đồng ý mà yêu cầu phải bồi thường với số tiền 110.000.000 đồng. Việc anh N yêu cầu bồi thường như vậy không hợp lý vì khi ông H cho anh N thuê đất thì thanh long là của bà M và ông H trồng trước đó và đã có thu hoạch được vài mùa. Toàn bộ cơ sở vật chất bao gồm đường nước và dây điện là do ông H và bà M đầu tư trước khi cho anh N thuê, anh N chỉ có bón phân thuốc và công chăm sóc để thu hoạch.

Đối với yêu cầu độc lập của anh Võ Hoài N yêu cầu bà M và ông H bồi thường số tiền 70.000.000 đồng là chi phí anh N đầu tư vào đất và thanh long thì bà M không đồng ý vì hợp đồng là do giữa ông H với anh N ký kết, không thông qua ý kiến của bà M và bà M không biết nên không đồng ý bồi thường cho anh N, đồng thời bà không yêu cầu anh Nh trả tiền thuê đất vườn thanh long.

Nay bà M yêu cầu Tòa án xem xét tuyên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Kiều Văn H và anh Võ Hoài N tại Giấy thỏa thuận thuê đất vườn trồng thanh long ngày 25-01-2016 là vô hiệu và yêu cầu anh N trả lại đất + thanh long trồng trên đất, đường ống dẫn nước và đường dây điện mà trước đây bà M, ông H đã đầu tư.

**** Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Kiều Văn H trình bày:***

Nguồn gốc phần đất tại thửa 330 tờ bản đồ 07 diện tích 2.550,6 m^2 là do ông Kiều Văn H và bà Trương Ngọc M nhận chuyển nhượng từ mẹ của anh Võ Hoài N (bà Phan Thị X) vào năm 2013. Khi mua thì có bà M và ông H cùng mua nhưng ông H là chủ hộ nên bà M để ông H đứng ra giao dịch. Nguồn tiền mua đất cũng là do vợ chồng ông làm tích góp. Tuy Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho cá nhân ông nhưng đây thực sự là tài sản chung của hai vợ chồng ông H, bà M. Sau khi mua đất thì bà M có cùng ông H canh tác phần đất để có thu nhập trang trải cuộc sống sinh hoạt gia đình. Khi ông cho anh N thuê đất thì ông không có nói cho bà M biết mà tự ông giao dịch với anh N. Hiện ông vẫn chưa nhận tiền thuê đất từ anh N. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà M thì ông H đồng ý yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với anh N là vô hiệu và yêu cầu ông N trả lại phần đất, thanh long trồng trên đất, đường dẫn nước tưới và đường dây điện mà trước đây bà M, ông H đã đầu tư.

Khi ông H giao đất và thanh long cho anh N thuê thì thanh long tươi tốt, ông H và bà M đã canh tác và thu hoạch được vài mùa vụ rồi nhưng do giá cả thanh long bấp bênh nên ông H không canh tác nữa mà cho anh N thuê. Thanh long khi cho thuê là tươi tốt chứ không phải bỏ hoang như anh N trình bày. Việc anh N bón phân vào thanh long là để thu hoạch cho từng mùa vụ, tính đến nay anh N đã thu hoạch khoảng 4 mùa vụ.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà M yêu cầu tuyên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đất được xác lập giữa ông Kiều Văn H và anh Võ Hoài N tại Giấy thỏa thuận thuê đất vườn trồng thanh long ngày 25/01/2016 là vô hiệu và yêu cầu trả lại đất như hiện trạng ban đầu ông đồng ý với yêu cầu của bà M vì phần đất này là tài sản chung giữa ông H và bà M, khi giao kết hợp đồng thuê đất với anh Nh thì ông không có thông qua ý kiến của bà M.

Nay đối với yêu cầu độc lập của anh Võ Hoài N yêu cầu ông H bồi thường số tiền 70.000.000 đồng thì phía ông H không đồng ý đối với tất cả các khoản mà anh N yêu cầu. Nhưng ông H chỉ đồng ý hỗ trợ cho anh N số tiền 20.000.000 đồng và không yêu cầu anh N trả tiền thuê đất vườn thanh long.

**** Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Võ Hoài N trình bày:***

Anh N thống nhất có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Kiều Văn H phần đất tại thửa 330 tờ bản đồ 07 diện tích 2.550,6 m^2. Khi thuê đất thì anh N biết phần đất là tài sản chung của vợ chồng ông Kiều Văn H và bà Trương Ngọc M, tuy nhiên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chỉ có ông Kiều Văn H đứng tên

nên anh chỉ ký hợp đồng với ông H chứ không có bà M. Thời hạn thuê đất là 10 năm từ ngày 22/01/2016 đến 22/01/2026 với giá thuê là 75.000.000 đồng/10 năm. Theo hợp đồng, anh N phải trả 01 lần số tiền 75.000.000 đồng cho ông H vào ngày 25/01/2017. Hiện nay số tiền thuê đất anh N chưa thanh toán cho ông H do ông H không nhận tiền.

Anh N thuê của ông H gồm phần đất diện tích 2.550,6 m^2, trên đất có 340 gốc và trụ thanh long, đường dây tải điện. Sau khi ký hợp đồng thì ngày 25/01/2016 anh N nhận phần đất nêu trên để canh tác cho đến tháng 3/2017 thì ngưng canh tác cho đến nay. Anh N đã canh tác và đã thu hoạch thanh long 02 mùa vụ cụ thể như sau:

+ Lần 1 thu hoạch tháng 09/2016 ÂL với số tiền 14.000.000 đồng, sau khi trừ chi phí thì anh thu lợi 2.000.000 đồng.

+ Lần 2 thu hoạch tháng 03/2017 ÂL với số tiền 5.000.000 đồng.

Đến tháng 08/2016 giữa anh N và vợ chồng ông H phát sinh tranh chấp, vợ chồng ông H và bà M không cho anh thuê đất nữa với lý do ông H, bà M lấy đất lại để chuyển nhượng cho người khác. Bà M có cùng với ông H đến gặp anh để thỏa thuận xin chuộc lại phần đất với giá 50.000.000 đồng nhưng anh N không đồng ý. Anh N vẫn canh tác phần đất này đến tháng 3/2017 thì ngưng canh tác vườn thanh long cho đến nay.

Ngày 12/06/2017, anh Võ Hoài N có đơn yêu cầu ông H và bà M bồi thường cho anh N số tiền anh đã đầu tư vào thanh long, cải tạo đất và công sức mà anh N bỏ ra với các khoản như sau:

- Mua phân bò vào gốc thanh long mỗi gốc 02 bao/1 năm: 680 bao x 20.000đ/bao = 13.600.000 đồng;

- Mua sơ dừa vào gốc thanh long 70 bao x 40.000đ/bao = 2.800.000 đồng;

- Công thuê lấy đất ốp gốc để đổ phân chuồng và hốt bùn là 10 công làm x 220.000đ/công = 2.200.000 đồng;

- Công tỉa nhánh bệnh, chặt cỏ lúc mới nhận vườn: 25 công làm x 200.000đ/công = 5.000.000 đồng;

- Tiền thuê đất đặt ống bơm và thoát nước là 7.000.000 đồng/10 năm và tiền mua ống nước là 1.815.000 đồng tổng cộng 8.815.000 đồng;

- Tiền dây điện nhỏ ông H và bà M bán cho anh 5.000.000 đồng, nay anh không sử dụng buộc ông H và bà M phải mua lại với giá 5.000.000 đồng.

- Tiền mua ống nước tưới 1 cuộn ống xanh là 385.000 đồng + dụng cụ sửa lại ống nước cái là 125.000 đồng tổng cộng là 510.000 đồng;

- Tiền điện tưới nước thanh long và xịt thuốc: 300.000 đồng;

- Thuốc xịt bẹ trị bệnh đốm trắng định kỳ, mỗi lần xịt một chai Catbenrin giá 120.000đ/chai; 1kg Macozet giá 145.000đ/kg; 1kg Atracon giá 22.000đ/kg. Tổng cộng

một lần xịt là 485.000 đồng, mỗi tháng xịt thuốc trị đốm trắng 03 lần, xịt trong 09 tháng tổng cộng là 485.000đ x 03 x 09 tháng = 13.095.000 đồng;

- Phân bón gốc và phân dưỡng rễ:

+ 20 bao điền trang x 300.000đ/bao = 6.000.000 đồng

+ 05 bao ADB x 650.000đ/bao = 3.250.000 đồng

+ 02 bao Urê x 500.000đ/bao = 1.000.000 đồng

+ 04 bao lân giá 150.000đ/bao = 600.000 đồng

- Tiền công anh chăm sóc vườn thanh long từ ngày 25/01/2016 đến ngày 25/10/2016 số tiền 7.830.000 đồng.

Tổng cộng số tiền anh N yêu cầu ông Kiều Văn H, bà Trương Ngọc M phải bồi thường cho anh N là 70.000.000 đồng (Tất cả các chi phí anh N liệt kê ra không có giấy tờ). Thời gian ông H, bà M phải trả cho anh N là 01 lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Anh N đồng ý hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết giữa anh N và ông H.

**** Tại biên bản ghi khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn Kh trình bày:***

Vào khoảng 09/2016, vợ chồng ông Kiều Văn H và bà Trương Ngọc M có chuyển nhượng cho anh Phạm Văn Kh toàn bộ thửa 330, tờ bản đồ số 07, diện tích 2.550,6 m^2 (do ông H và bà M cùng đứng ra chuyển nhượng cho anh Kh). Hiện nay anh Phạm Văn Kh đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 330 nhưng anh Kh chưa có quản lý canh tác phần đất này và anh cũng chưa trả đủ tiền cho ông H và bà M còn nợ lại số tiền 50.000.000 đồng vì giữa ông H và anh N chưa giải quyết xong hợp đồng thuê đất. Nay anh Kh thống nhất với yêu cầu của ông H là yêu cầu anh N phải trả lại phần đất của thửa 330 cho ông H để ông H và bà M giao đất lại cho anh.

**** Tại bản tự khai người làm chứng, chị Phạm Ngọc Tr trình bày:***

Vào ngày 01/02/2016, chị Phạm Ngọc Tr có cho anh Võ Hoài N thuê đất để anh N đặt trên đất của chị Tr ống bơm dẫn thoát nước (từ phần đất của ông Kiều Văn H đã cho anh N thuê) có chiều dài 40 m với giá tiền là 7.000.000 đồng/10 năm. Hai bên đã làm giấy thỏa thuận thuê đất và ký kết vào ngày 01/02/2016, chị Tr đã nhận đủ của anh N số tiền thuê đất là 7.000.000 đồng. Chị Tr đã cho anh N đặt ống bơm dẫn thoát nước trên phần đất mà chị cho anh N thuê rồi.

**** Tại biên bản ghi lời khai người làm chứng, ông Đào Văn D trình bày:***

Ông Đào Văn D xác nhận ông có bán phân bón, thuốc và vật tư nông nghiệp cho anh Võ Hoài N nhưng anh N mua với số lượng bao nhiêu thì ông không nhớ rõ

vì có lúc anh N trả bằng tiền mặt, có lúc ghi sổ nợ. Anh Nh mua về sử dụng như thế nào thì ông không biết do anh N vừa có đất ở nhà vừa có đất thuê nên việc anh N mua phân, thuốc và vật tư nông nghiệp có sử dụng vào phần đất anh N thuê của ông Kiều Văn H hay không thì ông không rõ. Anh N đã mua phân bón, thuốc... của ông D từ trước khi anh N thuê đất của ông H và đến nay anh N vẫn còn mua sử dụng.

**** Tại biên bản ghi lời khai người làm chứng, anh Phạm Ngọc B trình bày:***

Anh Phạm Ngọc B sinh sống tại ấp T gần phần đất của ông Kiều Văn H cho anh N thuê. Nguồn gốc phần đất của ông H cho anh N thuê là do ông H mua lại của gia đình anh N, lúc đó đã có sẵn thanh long và ông H có canh tác. Đến khoảng tháng 01/2016, anh N có về thuê phần đất của ông H để canh tác. Anh B không rõ giữa ông H và anh N có lập hợp dồng thuê quyền sử dụng đất vào thời gian nào nhưng anh thấy anh N có đến canh tác phần đất này vào tháng 01/2016. Hiện trạng phần đất lúc anh N đến canh tác vào đầu năm 2016 thì đất đã có trồng sẳn thanh long rồi nhưng thanh long bị sâu bệnh khoảng 40%, cỏ mọc cao. Anh B có thấy anh N làm cỏ, chặt bỏ nhánh thanh long sâu bệnh và có mua phân bò, xơ dừa bón gốc thanh long. Anh N có xông và thu hoạch thanh long được 02 đợt với số lượng và giá bao nhiêu thì anh không rõ. Anh N đã ngưng canh tác phần đất này từ tháng 03/2017 cho đến nay.

**** Tại biên bản ghi lời khai người làm chứng, anh Nguyễn Thanh M trình bày:***

Anh Nguyễn Văn M sinh sống tại ấp T gần phần đất của ông Kiều Văn H cho anh N thuê. Anh M cho biết phần đất mà trước khi ông Kiều Văn H cho anh Võ Hoài N thuê, lúc đó đã có sẳn thanh long rồi và ông H đang canh tác phần đất này. Anh M có thấy anh N đến canh tác phần đất này vào khoảng tháng 01/2016. Thời điểm đó thanh long của vườn ông H có bị sâu bệnh nhưng đó là tình trạng chung của tất cả các vườn thanh long trong khu vực nhưng vẫn sử dụng được. Anh M thấy anh N có chặt bỏ những nhánh thanh long bị sâu bệnh và bón phân cho gốc thanh long do thanh long muốn canh tác và thu hoạch được thì phải rửa nhánh sâu bệnh và bón phân, đắp gốc. Anh N có xông và thu hoạch thanh long được 02 đợt với số lượng và giá bao nhiêu thì anh không rõ. Anh N đã ngưng canh tác phần đất này từ tháng 03/2017 cho đến nay.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo có ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 480, Điều 491, Điều 604, Điều 605 Bộ luật dân sự 2005 ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25/01/2016 và chấp nhận 01 phần yêu cầu bồi thường thiệt hại của anh Võ Hoài N gồm: tiền thuê đất đặt ống bơm là 7.000.000 đồng, tiền ống nước 1.175.200 đồng, tiền dây điện và bóng đèn hai bên thống nhất là 5.000.000 đồng, 1/2 giá trị cây trồng trên đất là 20.265.000 đồng. Như vậy tổng số tiền là 33.440.200 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ 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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Ngọc M thuộc tranh chấp dân sự về "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất". Bị đơn ông Kiều Văn H cư trú tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào khoản 3 điều 26, 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 Chợ Gạo.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn Kh vắng mặt. Trong đơn xin vắng mặt, anh Kh có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh Phạm Văn Kh.

[3] Tại phiên toà hôm nay, đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Trương Ngọc M và đại diện ủy quyền của bị đơn ông Kiều Văn H thống nhất khẳng định bà M và ông H xác lập hôn nhân sống chung từ năm 1986, trong quá trình sống chung có tạo ra khối tài sản chung của vợ chồng gồm có thửa đất số 330, tở bản đồ số 07, diện tích 2.550,6 m2 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà M, ông H nhận chuyển nhượng mua lại của hộ bà Phan Thị X (mẹ anh Võ Hoài N). Nhận thấy, giấy chứng nhận kết hôn của bà Trương Ngọc M và ông Kiều Văn H được lập tại UBND xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang ngày 26/08/2016 ở mặt sau tại phần ghi chú những thông tin có ghi quan hệ hôn nhân giữa bà M và ông H được xác lập ngày 30/09/1986. Căn cứ vào khoản 2 Điều 44 của Nghị định số 123/2015/NĐ – CP ngày 15/11/2015 của Chính phủ thể hiện "Đối với trường hợp nam, nữ sống chung với nhau như vợ chồng trước ngày 03 tháng 01 năm 1987 mà chưa đăng ký kết hôn thì được khuyến khích và tạo điều kiện để đăng ký kết hôn. Quan hệ hôn nhân được công nhận kể từ ngày các bên xác lập quan hệ chung sống với nhau như vợ chồng…". Như vậy mối quan hệ giữa bà Trương Ngọc M và ông Kiều Văn H sống chung từ năm 1986 nhưng đến năm 2016 mới đăng ký kết hôn tại UBND xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang là hôn nhân hợp pháp. Cho nên, tuy trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH20459 do UBND huyện Chợ Gạo cấp ngày 19/05/2014 cho ông Kiều Văn H đứng tên thửa đất 330 nêu trên nhưng đây là tài sản chung của ông H và bà M cùng tạo lập ra và cùng góp công sức trồng 340 trụ + gốc thanh long ruột trắng như hiện nay nên xác định đây là tài sản chung của vợ chồng ông Kiều Văn H, bà Trương Ngọc M.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, đại diện ủy quyền của bà M khẳng định tại thời điểm ông H cho anh N thuê thửa đất 330 của vợ chồng bà M, ông H thì bà M hoàn toàn không biết việc này, ông H đã tự ý cho anh N thuê thửa 330 và 340 trụ + gốc thanh long trên đất mà không có bàn bạc với bà M và cũng không báo cho bà M biết chỉ đến khi anh N canh tác đất được vài tháng thì bà M mới phát hiện đã yêu cầu ông H cùng đến gặp anh N để yêu cầu chấm đứt hợp đồng và thỏa thuận nhận lại đất nhưng anh N đã yêu cầu bồi thường với giá quá cao thì bà M không đồng ý vì bà không có lỗi trong việc này.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện ủy quyền của ông H thừa nhận tuy thửa 330 + 340 trụ gốc thanh long trên đất là tài sản chung của vợ chồng bà M, ông H cùng tạo lập nhưng ông H lại tự ý cho anh Võ Hoài N thuê đất thửa 330 + 340 trụ gốc thanh long trên đất với thời hạn 10 năm giá 75.000.000/10 năm mà không có hỏi ý kiến hay bàn bạc với bà M nên bà M không biết việc thuê đất này chỉ đến khi anh N đến canh tác một thời gian thì bị bà M phát hiện và bà M đã yêu cầu ông cùng đến gặp anh N để chấm dứt hợp đồng thuê đất và thỏa thuận nhận lại đất nhưng do anh N đòi bồi thường với giá quá cao trên 100.000.000 đồng nên ông H không đồng ý, bà M đã khởi kiện ông và anh N ra Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, anh Võ Hoài N trình bày anh biết rõ nguồn gốc đất của thửa 330 là của vợ chồng bà M, ông H tạo lập nhận chuyển nhượng mua lại của hộ bà Phan Thị X (mẹ của anh N), anh N cho rằng bà M biết việc thuê đất nầy và chính vợ chồng bà M, ông H đã thương lượng đồng ý cho anh thuê thửa 330 với thời gian là 10 năm giá 75.000.000 đồng/10 năm nhưng anh N không cung cấp chứng cứ, giấy tờ gì để chứng minh tại thời điểm anh ký hợp đồng thuê đất với ông H thì bà M biết việc thuê đất này và bà M đồng ý cho anh thuê. Chứng cứ mà anh N đưa ra để chứng minh việc bà M có biết việc anh thuê đất của ông H là lời khai của người làm chứng anh Võ Văn M (em ruột của anh N) tại bút lục số 33 và lời khai của anh Nguyễn Văn Th (có quan hệ hàng xóm của anh N) tại bút lục số 31 cùng xác nhận sau khi anh N canh tác đất thuê vài tháng thì đến tháng 08/2016, vợ chồng bà M và ông H có đến yêu cầu chấm đứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông H và anh N nhưng các bên không thỏa thuận được. Nhận thấy, các lời trình bày của anh Võ Văn M và anh Nguyễn Văn Th cũng giống như lời trình bày của ông H, bà M xác nhận là vài tháng sau khi phát hiện việc ông H cho anh N thuê đất thì bà M và ông H có đến gặp anh N để chấm dứt hợp đồng thuê đất và thỏa thuận nhận lại đất nhưng do anh N đòi bồi thường với giá quá cao nên ông H không đồng ý. Do đó các lời khai này cũng không chứng minh được vấn đề bà M có đồng ý cho anh N thuê đất tại thời điểm ký kết hợp đồng và trong quá trình anh N nhận canh tác thì bà M có biết hay không.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 24 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định "Vợ, chồng có thể ủy quyền cho nhau xác lập, thực hiện và chấm đứt giao dịch mà theo quy định của Luật này, Bộ luật dân sự và các luật khác có liên quan phải có sự đồng ý của cả hai vợ chồng." và tại khoản 2 Điều 26 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định "Trong trường hợp vợ hoặc chồng có tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu, giấy chứng nhận quyền sử dụng tài sản tự mình xác lập, thực hiện và chấm đứt giao dịch với người thứ ba trái với quy định về đại diện giữa vợ và chồng của Luật này

thì giao dịch đó vô hiệu, trừ trường hợp theo quy định của pháp luật mà người thứ ba ngay tình được bảo vệ quyền lợi". Xét thấy, tại Giấy thỏa thuận thuê đất vườn trồng thanh long được lập ngày 25/01/2016 (có chứng thực chữ ký của UBND xã T ngày 25/01/2016) thì trong giấy thuê đất chỉ có sự thỏa thuận của hai bên là ông Kiều Văn H và anh Võ Hoài N ký kết hợp đồng thuê với nhau mà không có thể hiện ý kiến và chữ ký của bà Trương Ngọc M có đồng ý cho anh N thuê diện tích đất 2.500 m2 trong thời hạn 10 năm với giá thuê là 75.000.000 đồng/10 năm như nội dung trong Giấy thỏa thuận không, do đó hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được lập giữa bên cho thuê là ông Kiều Văn H và bên thuê là anh Võ Hoài N là hợp đồng vô hiệu cho nên yêu cầu khởi kiện của bà M là có cơ sở được chấp nhận.

Trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất diện tích thửa 330 được lập ngày 25/01/2017 giữa ông H và anh N thì bản thân ông H là người biết rõ thửa đất 330, tờ đồ số 07, diện tích 2.550,6 m2 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang và 340 trụ gốc thanh long trên đất là tài sản chung của vợ chồng bà M, ông H nhưng ông H lại tự ý cho anh N thuê đất và tự ký kết hợp đồng với anh N mà không báo cho bà M biết và cũng không có sự đồng ý của bà M nên bà M đã khởi kiện yêu cầu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Kiều Văn H và anh Võ Hoài N là vô hiệu thì đây là lỗi của ông H trong việc ký kết hợp đồng cho thuê đất này.

Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Võ Hoài N ngày 12/06/2017 có yêu cầu ông Kiều Văn H, bà Trương Ngọc M phải bồi thường chi phí, công sức của anh N đã bỏ ra trong việc đầu tư cải tạo, chăm sóc vườn thanh long với số tiền 70.000.000 đồng. Anh N đồng ý hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết giữa anh N với ông H. Hiện nay, anh N đã ngưng không còn canh tác phần đất thuê của ông H từ tháng 03/2017.

Xét thấy qua các phân tích trên, bà Trương Ngọc M không có lỗi trong việc ông Kiều Văn H cho anh Võ Hoài N thuê đất nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Võ Hoài N buộc bà M phải có trách nhiệm bồi thường cho anh Võ Hoài N.

Qua các chi phí mà anh Võ Hoài N yêu cầu thì Hội đồng xét xử chấp nhận tiền anh N bỏ ra thuê đất của chị Phạm Ngọc Tr để đặt ống bơm thoát nước trên đất của chị Tr. Nhận thấy, hai bên có làm giấy thỏa thuận thuê đất và ký kết vào ngày 01/02/2016. Tại bản tự khai ngày 05/06/2017, chị Phạm Ngọc Tr xác định có nhận số tiền 7.000.000 đồng của anh N thuê đất của chị Tr trong thời hạn 10 năm để anh Nh đặt ống bơm dẫn thoát nước. Do anh N chỉ mới sử dụng được khoảng 01 năm thuê đất của chị Phạm Ngọc Tr để đặt ống bơm dẫn thoát nước (từ phần đất của ông Kiều Văn H) thì anh N đã ngưng không sử dụng nữa vì bà Trương Ngọc M không đồng ý cho anh N thuê đất như thỏa thuận được lập trong hợp đồng giữa ông H và anh N. Đây là lỗi của ông Kiều Văn H nên ông H phải có trách nhiệm bồi thường cho anh N số tiền 6.300.000 đồng (cấn trừ lại 700.000 đồng là thời gian anh N đã sử dụng 01 năm thuê đất của chị Tr đặt ống bơm thoát nước).

+ Chấp nhận tiền ống bơm thoát nước do anh N đặt trên đất của chị Phạm Ngọc Tr (nằm ngoài đất thuê của ông Kiều Văn H) với giá trị sử dụng còn lại là 80% theo biên bản định giá ngày 17/03/2017 là 1.175.200 đồng.

+ Chấp nhận tiền đường dây điện nhỏ + bóng đèn sử dụng để xông thanh long mà ông H bán cho anh N với giá 5.000.000 đồng việc anh N đã đồng ý mua lại với điều kiện ông H cho thuê đất trong thời hạn 10 năm nay hợp đồng bị vô hiệu nên ông H phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh N số tiền 5.000.000 đồng.

+ Các khoản chi phí khác: gồm tiền mua phân bò, sơ dừa, công thuê lấy đất ốp gốc, công tỉa nhánh bệnh và chặt cỏ, phân bón gốc và dưỡng rễ, thuốc xịt bẹ trị bệnh đốm trắng, công chăm sóc vườn thanh long của anh N... với số tiền anh N yêu cầu là 55.675.000 đồng thì Hội đồng xét xử nhận thấy tất cả các khoản chi phí vừa nêu do anh N kê khai thì anh N không có cung cấp chứng cứ giấy tờ gì để thể hiện chính xác cụ thể số tiền anh N đã bỏ ra. Nhưng qua các lời khai của người làm chứng anh Phạm Văn B, anh Nguyễn Văn M cho biết tại thời điểm đầu năm 2016 thì vườn thanh long của ông Kiều Văn H cho anh Võ Hoài N thuê có bị sâu bệnh khoảng 40 % và thực tế anh N có bỏ ra công sức và thuê người để cải tạo đất, chăm sóc vườn thanh long (như làm cỏ, chặt bỏ nhánh thanh long sâu bệnh và có mua phân bò, xơ dừa bón gốc thanh long...) nhưng anh N thừa nhận có xông và thu hoạch thanh long được 02 đợt cho nên chỉ chấp nhận các khoản chi phí mà anh N đã bỏ ra là 22.524.800 đồng.

Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa hôm nay, đại diện ủy quyền của bà Trương Ngọc M và đại diện ủy quyền của ông Kiều Văn H không yêu cầu anh Võ Hoài N phải trả lại tiền thuê đất thửa 330 mà anh N đã nhận canh tác trong 01 năm nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu độc lập của anh Võ Hoài N có cơ sở một phần nên được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần. Buộc ông Kiều Văn H phải bồi thường cho anh N với tổng số tiền là 35.000.000 đồng. Thời gian trả 01 lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, anh Võ Hoài N trình bày tuy anh N đã ngưng từ tháng 03/2017 cho đến nay không còn canh tác thanh long tại thửa đất số 330, tở bản đồ số 07, diện tích 2.550,6 m2 thuê của ông Kiều Văn H nhưng anh N vẫn đang quản lý phần đất này. Do đó anh Võ Hoài N phải giao lại thửa 330, tở bản đồ số 07, diện tích 2.550,6 m2 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang + 340 gốc trụ thanh long ruột trắng (trồng trên thửa 330) + ống nước (do ông H đặt để tưới thanh long) + đường dây dẫn diện (được kéo từ tổ hợp điện đến thửa 330) cho ông Kiều Văn H, bà Trương Ngọc M. Thời gian ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn bà Trương Ngọc M được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Do yêu cầu độc lập của anh N chỉ được chấp nhận 01 phần nên anh N phải chịu án phí của phần không Tòa án được chấp nhận và ông Kiều Văn H phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập của anh Võ Hoài N được Tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 480, Điều 491, Điều 604, Điều 605 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Áp dụng khoản 2 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

- Áp dụng khoản 2 Điều 44 của Nghị định số 123/2015/NĐ – CP ngày 15/11/2015 của Chính phủ.

- Áp dụng khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Xử: 1. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được lập giữa ông Kiều Văn H và anh Võ Hoài N tại Giấy thỏa thuận thuê đất vườn trồng thanh long ngày 25-01-2016 là hợp đồng vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Võ Hoài N. Buộc ông Kiều Văn H phải bồi thường cho anh Võ Hoài N số tiền 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng). Thời gian 01 lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Anh Võ Hoài N phải giao lại thửa 330, tở bản đồ số 07, diện tích 2.550,6 m2 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang + 340 gốc trụ thanh long ruột trắng (trồng trên thửa 330) + ống nước (do ông H đặt để tưới thanh long) + đường dây dẫn diện (được kéo từ tổ hợp điện đến thửa 330) cho ông Kiều Văn H, bà Trương Ngọc M. Thời gian ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Anh Võ Hoài N phải giao lại cho ông Kiều Văn H 01 đường dây điện nhỏ và bóng đèn sử dụng để xông thanh long (mà trước đây ông H bán cho anh N với giá 5.000.000 đồng) và 01 ống bơm thoát nước do anh N đặt trên đất của chị Phạm Ngọc Tr (nằm ngoài đất thuê của ông Kiều Văn H). Thời gian ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trương Ngọc M và ông Kiều Văn H không yêu cầu anh Võ Hoài N phải trả lại tiền thuê đất thửa 330 mà anh N đã canh tác trong 01 năm.

3. Về án phí: Ông Kiều Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng.

Bà Trương Ngọc M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu số 34511 ngày 11 tháng 10 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

Do yêu cầu độc lập của anh Võ Hoài N chỉ được chấp nhận 01 phần nên anh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm của phần không được Tòa án chấp nhận là 1.750.000 đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 1.750.000 đồng theo biên lai thu số 35390 ngày 12 tháng 06 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

Ông Kiều Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của anh Võ Hoài N được Tòa án chấp nhận là 1.750.000 đồng.

4. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hánh án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. 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, 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.

6. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Án tuyên vào lúc 14 giờ ngày 21/09/2017 có mặt anh Võ Hoài N; Đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Trương Ngọc M và đại diện ủy quyền của bị đơn ông Kiều Văn H vắng mặt không có lý do.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm Phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

VÕ THỊ THUẬN THẢO

/)/ <u>ơi nhận</u>:
- TAND Tỉnh TG.
- VKSND. H Chợ Gạo.
- Chi cục THA. H Chợ Gạo.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.