TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐÔNG H** **TỈNH B**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2018/DS - ST
Ngày: 12/3/2018
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 ĐÔNG H

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị N. Y
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Huỳnh Công T.
2. Bà Đỗ Kim P.

Thư ký phiên tòa: Ông Quang Minh N là thư ký Tòa án nhân dân huyện Đông H, tỉnh B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông H *tham gia phiên toà:* Ông Trần Trung K - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông H xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 134/2016/TLST – DS, ngày 21 tháng 11 năm 2016 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02 /2018/QĐXX-ST ngày 08 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Huỳnh Văn T, sinh năm 1979;

Địa chỉ: (không có số nhà) thuộc ấpTrường Điền, xã Long Điền Đông, huyện Đông H, tỉnh B

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C (đã chết)

Những người cùng hàng thừa kế của ông C:

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1960;

Địa chỉ: (Không có số nhà) ấp 18, xã Phong Tân, thị xã Giá Rai, tỉnh B

2. Ông Nguyễn Khắc T, sinh năm 1958;
3. Ông Nguyễn Việt T1, sinh năm 1967;
4. Nguyễn Tấn N, sinh năm 1975;
5. Nguyễn Văn K1, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: (không có số nhà) thuộc ấp Phước Điền, xã Long Điền Đông A, huyện Đông H, tỉnh B.

6. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1956;
7. Bà Nguyễn Hồng Đ1, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: (không có số nhà) ấp 2, xã Long Điền Đông A, huyện Đông H, tỉnh B

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Đỗ Hồng L1, sinh năm 1972;

Địa chỉ: (không có số nhà) thuộc ấp Phước Điền, xã Long Điền Đông A, huyện Đông H, tỉnh B.

2. Anh Nguyễn Văn K3, sinh năm 1976;
3. Chị Nguyễn Tuyết H, sinh năm 1981;
4. Chị Huỳnh Thu T4, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: (Không có số nhà) ấp Trường Điền, xã Long Điền Đông, huyện Đông H, tỉnh B.

(Anh T có mặt, bà N, ông T, ông T1, anh N, ông K1, bà N2, bà Đ1, chị L1, anh K3, chị Hồng, chị T4 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 22/8/2014 và các lời khai trong quá trình tố tụng anh Huỳnh Văn T trình bày:

Vào ngày 10/6/2012, ông Nguyễn Văn C có cho anh thuê phần đất làm muối diện tích là 18 công, qua đo đạc thực tế là 24.377,9m^2. Giá thuê đất là 10.000.000 đồng/năm. Thời hạn thuê là 05 năm tức là đến ngày 10/6/2017 thì anh sẽ trả phần đất trên lại cho ông Nguyễn Văn C. Khi thuê đất thì có làm giấy viết tay với nhau.

Trong thời gian thuê đất, anh có thuê xáng cuốc vào múc mương cải tạo đất, thả tôm cua, tổng số tiền 52.250.000đ. Trong năm đầu tiên thuê đất thì ông Nguyễn Văn C và bà Sáng phát sinh tranh chấp đường xổ nước với nhau nên anh không thể Cnh tác được phần đất này. Do đó, ông C có thỏa thuận với anh là không lấy tiền thuê đất năm đầu tiên. Đến khi việc tranh chấp giữa ông C và bà Sáng giải quyết xong là đã bắt đầu năm thứ hai của hợp đồng thuê đất. Lúc này thì ông C muốn chuyển nhượng phần đất và có kêu anh nhận chuyển nhượng với giá là 250.000.000 đồng nhưng khi gia đình anh đang bàn bạc thì ông C đã lấy phần đất này chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K3 với giá là 300.000.000 đồng.

Nay ông C đã chết, anh yêu cầu những người thừa kế của ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất với anh. Nếu không đồng ý thì anh yêu cầu ông C bồi thường cho anh tổng thiệt hại là 52.250.000 đồng, gồm:

1/. Tiền thuê mướn xáng cuốc cải tạo đất số tiền là 16.000.000 đồng.

2/. Tiền mua cây làm đường để xáng vào cải tạo đất số tiền là 4.000.000 đồng.

3/. Tiền thả tôm giống Dương H5 số tiền là 13.000.000 đồng

4/. Tiền thả cua giống (5.000 x 750/con) số tiền là 3.750.000 đồng

5/. Tiền mua lưới rào cua với số tiền là 3.500.000 đồng

6/. Tiền ngày công lao động (600 ngày x 200.000 đ/ngày) với số tiền là 12.000.000 đồng

Ngày 18/3/2016 ông Nguyễn Văn C đã chết. Người thừa kế của ông C là Nguyễn Tấn N trình bày: Trước đây cha ông là ông C có cho anh T thuê đất nhưng anh không biết. Sau khi phát sinh tranh chấp thì anh mới biết và anh cũng đồng ý (phần đất này ông C đã cho anh năm 2003). Thỏa thuận thời hạn thuê đất là 05 năm, mỗi năm là 10.000.000đ, trả tiền thuê theo từng năm, từ ngày 10/6/2012 đến tháng 6/2017 là hết thời gian cho thuê. Sau khi thuê đất, anh T Cnh tác được 02 năm nhưng

không trả tiền thuê đất cho ông C. Do ông C bệnh, nên anh có kêu anh T chuyển nhượng phần đất này với giá là 300.000.000đ, anh T không đồng ý và yêu cầu là 240.000.000đ. Anh không đồng ý nên đã chuyển nhượng phần đất này cho anh Nguyễn Văn K3 và hiện nay đã làm thủ tục sang tên cho anh K3 xong.

Đối với yêu cầu của anh T thì anh không đồng ý. Do phần đất anh đã chuyển nhượng cho anh K3 xong, anh K3 đang quản lý sử dụng nên không thể tiếp tục hợp đồng thuê đất. Đối với yêu cầu bồi thường số tiền 52.250.000đ anh cũng không đồng ý, vì đất của anh là đất làm muối, anh T đưa xe cuốc vào múc đất để nuôi tôm làm sai mục đích sử dụng đất của anh, nên anh không đồng ý bồi thường.

Ông Nguyễn Việt T1, ông Nguyễn Khắc T, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Hồng Đ1 trình bày: Ông, bà có nghe nói về việc ông C cho ông T thuê đất, nhưng cụ thể thỏa thuận như thế nào thì không biết. Nay ông bà cũng thống nhất với lời trình bày của anh N, không đồng ý theo yêu cầu của anh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chị Đỗ Hồng L1 là vợ của anh Nguyễn Tấn N thống nhất với lời trình bày của Anh Nguyễn Tấn N và không có ý kiến khác.

Anh Nguyễn Văn K3 trình bày: Vào khoảng tháng 9/2013 anh có nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Tấn N phần đất diện tích đất 24.377,9m ^{2}, với giá 300.000.000đ hiện nay do vợ chồng anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông Huỳnh Văn T yêu cầu ông Nguyễn Văn C tiếp tục thực hiện việc cho ông T thuê quyền sử dụng diện tích đất này thì ông không đồng ý. Vì diện tích đất này ông Nguyễn Tấn N đã chuyển nhượng cho ông và ông cũng đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và ông cũng không đồng ý cho ông T thuê lại diện tích đất này.

Chị Nguyễn Tuyết H là vợ của anh Nguyễn Văn K3, thống nhất với lời trình bày của anh K3.

Chị Huỳnh Thu T4 thống nhất với lời trình bày của chồng là anh Huỳnh Văn T và không có ý kiến gì bổ sung thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông H, tỉnh B phát biểu quan điểm cho rằng: quá trình thụ lý giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định Luật tố tụng dân sự; Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Văn T đối với những người cùng hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn C gồm: Ông Nguyễn Việt T1, ông Nguyễn Khắc T, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Hồng Đ1 và Nguyễn Tấn N, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 10/6/2012.

2. Không chấp nhận yêu cầu của anh Huỳnh Văn T yêu cầu những người cùng hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn C gồm Ông Nguyễn Việt T1, ông Nguyễn Khắc T, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Hồng Đ1 và Nguyễn Tấn N phải bồi thường thiệt hại tổng số tiền 52.250.000đ (năm mươi hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (Giấy tờ cho mướng đất làm muối) lập ngày ngày 10/6/2012 giữa anh Huỳnh Văn T và ông Nguyễn Văn C.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Anh Huỳnh Văn T phải chịu số tiền 1.350.000đ, anh T dự nộp đã chi hết.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Anh Huỳnh Văn T phải nộp số tiền 200.000đ và nộp án phí dân sự có giá ngạch số tiền 2.612.500đ. Anh T đã dự nộp 200.000đ theo biên lai thu số 000350 ngày 12/12/2014 được chuyển khấu trừ, anh T còn phải nộp thêm số tiền 2.612.500đ tại chi Cục thi hành án dân sự huyện Đông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào K1 quả tranh luận tại phiên toà, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông H về tuân theo pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Giao dịch do các bên đương sự thực hiện là hợp đồng thuê và cho thuê quyền sử dụng đất. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại xã Long Điền Đông A, huyện Đông H nên phát sinh tranh chấp, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đông H (theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự).

Đối với các đương sự vắng mặt nêu trên, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ vào khoản 3 Điều 228, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Về nội dung:

[1] Xét về hình thức "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" lập ngày 10/6/2012 giữa anh Huỳnh Văn T và ông Nguyễn Văn C thấy rằng: Hợp đồng được lập thành văn bản, có chữ ký xác nhận của các bên. Tuy nhiên, không có công chứng, chứng thực là điều kiện bắt buộc về hình thức của hợp đồng. Căn cứ theo quy định khoản 3 Điều 167 Luật đất đai và Điều 124 của Bộ luật dân sự, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của anh T và ông C đã vi phạm về hình thức.

[2] Về nội dung: Anh T và ông C thỏa thuận thời hạn thuê đất là 05 năm, giá thuê đất mỗi năm phải trả là 10.000.000đ. Tuy nhiên, từ ngày thuê đất là 10/6/2012 đến ngày anh N chuyển nhượng đất cho anh K3 là 31/3/2014 đã gần 02 năm nhưng anh T vẫn không trả tiền cho ông C là vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo nội dung hợp đồng. Nên khi phát sinh tranh chấp, cần tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh T và ông C làm phù hợp.

[3] Tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự quy định: "2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại trình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã

nhận;…”. Tuy nhiên, anh N con ông C đã lấy lại phần đất để chuyển nhượng cho anh K3 xong. Đồng thời anh T chưa trả tiền thuê đất cho ông C. Nên không có vấn đề xem xét.

[4] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của anh T, yêu cầu những người cùng hàng thừa kế của ông C bồi thường số tiền 52.250.000đ là không có căn cứ để xem xét. Bởi lẽ, nội dung hợp đồng thỏa thuận ông C cho anh T thuê đất để làm muối. Việc anh T đưa xe cuốc vào cuốc đất cải tạo, thả tôm, cua là tự anh thực hiện, không được thỏa thuận trong hợp đồng. Mặt khác, anh cũng không chứng minh được thiệt hại thực tế xảy ra. Bên cạnh đó, thời hạn thanh toán tiền thuê đất là từng năm, mỗi năm 10.000.000đ, nhưng trong 02 năm anh T vẫn không thanh toán tiền thuê đất cho ông C nên cũng đã có lỗi dẫn đến tranh chấp và tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Từ những phân tích trên không có sơ sở để chấp nhận yêu cầu của anh.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Anh Huỳnh Văn T phải chịu số tiền 1.350.000đ, anh T dự nộp đã chi hết.

Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Anh Huỳnh Văn T phải nộp số tiền 200.000đ và nộp án phí dân sự có giá ngạch số tiền 2.612.500đ. Anh T đã dự nộp 200.000đ theo biên lai thu số 000350 ngày 12/12/2014 được chuyển khấu trừ, anh T còn phải nộp thêm số tiền 2.612.500đ tại chi Cục thi hành án dân sự huyện Đông H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 122, 124, 127, 134, 137, 676, 703, 704, 707, 709 và Điều 713 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL – UBTVQHỒNG2 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Văn T đối với những người cùng hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn C gồm: Ông Nguyễn Việt T1, ông Nguyễn Khắc T, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn HỒNG Đ1 và Nguyễn Tấn N, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 10/6/2012.

2. Không chấp nhận yêu cầu của anh Huỳnh Văn T yêu cầu những người cùng hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn C gồm Ông Nguyễn Việt T1, ông Nguyễn Khắc T, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn HỒNG Đ1 và Nguyễn Tấn N phải bồi thường thiệt hại tổng số tiền 52.250.000đ (năm mươi hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (Giấy tờ cho mướng đất làm muối) lập ngày ngày 10/6/2012 giữa anh Huỳnh Văn T và ông Nguyễn Văn C.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Anh Huỳnh Văn T phải chịu số tiền 1.350.000đ, anh T dự nộp đã chi hết.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Anh Huỳnh Văn T phải nộp số tiền 200.000đ và nộp án phí dân sự có giá ngạch số tiền 2.612.500đ. Anh T đã dự nộp 200.000đ theo biên lai thu số 000350 ngày 12/12/2014 được chuyển khấu trừ, anh T còn phải nộp thêm số tiền 2.612.500đ tại chi Cục thi hành án dân sự huyện Đông H.

Án xử công khai, báo cho các đương sự được biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại nơi cư trú.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh B;
- VKSND huyện Đông H;
- Chi Cục THA.DS huyện Đông H;
- Các đương sự;
- Lưu.

Lê Thị N. Y

HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thị N. Y