TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 52/2020/DS-ST
Ngày: 30-9-2020
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 CHÂU THÀNH, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Ngô Huỳnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Châu Văn Bằng

2. Ông Trần Đại Thắng

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Minh Châu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 57/2020/TLST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2020/QĐST - DS ngày 28 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1/ Ông Phạm Văn V (có mặt)

Trú tại: ấp P, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

2/ Bà Trần Thị H (có mặt)

Trú tại: ấp T, xã P, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

- *Bị đơn:*

1/ Ông Huỳnh Minh T (Nguyễn Văn T) (có mặt)

Trú tại: ấp B, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

2/ Bà Trần Thị H (vắng mặt)

Trú tại: ấp T, xã P, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Huỳnh Văn C (có mặt)

Trú tại: ấp P, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 27/11/2014 giữa nguyên đơn với bà Trần Thị H có ký hợp đồng thuê đất. Nguyên đơn cho bà H thuê diện tích đất là 4726m^2, thời hạn là 08 năm, từ ngày 25/12/2014 âm lịch đến ngày 25/12/2022 âm lịch. Giá cho thuê là 50.000.000 đồng, phương thức trả là 02 lần, lần 01 trả 25.000.000 đồng, lần 02 trả 25.000.000 đồng. Vào ngày 25/12/2015 âm lịch là dứt tiền thuê 08 năm. Nhưng đến nay bà H chỉ trả được 25.000.000 đồng. Và hiện phần đất bà H đang cho ông Huỳnh Minh T thuê lại không thông qua ý kiến của nguyên đơn. Nay Nguyên đơn yêu cầu Trần Thị H và ông Huỳnh Minh T phải trả 25.000.000 đồng và trả cho nguyên đơn phần đất đã thuê. Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại phần đất theo diện tích đo đạc thực tế là 4530,5m^2 hoặc trả cho nguyên đơn 25.000.000 đồng.

Tại các lời khai của bị đơn ông Huỳnh Minh T trình bày: Vào ngày 10/5/2016 ông có hợp đồng mua bán mít lá với bà Trần Thị H với giá 65.000.000 đồng. Mít do bà H trồng sẵn rồi bán lại cho ông. Ông đã giao tiền đủ cho bà H, thời hạn ông giao trả lại vườn cho bà H là ngày 25/9/2022 âm lịch. Việc thuê mít lá của bà H do ông và ông Huỳnh Văn C hùn tiền lại để thuê. Hiện đất chỉ có ông và ông Huỳnh Văn C canh tác sử dụng. Ông không đồng ý trả đất cho nguyên đơn. Nếu nguyên đơn muốn lấy đất lại thì phải trả lại cho ông giá trị cây trồng trên đất.

Bị đơn bà Trần Thị H đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án theo giấy triệu tập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn C trình này: Ông với ông Huỳnh Minh T có hùn lại để mua mít lá của bà Hà, do ông viết chữ không rành nên chỉ có ông T đứng tên làm hợp đồng với bà H. Hiện trên đất ông có canh tác sử dụng phân nữa diện tích đất. Phần đất hiện tại chỉ có ông và anh Huỳnh Minh T canh tác. Không đồng ý với yêu cầu nguyên đơn, khi hết hạn sẽ trả đất. Nếu nguyên đơn muốn lấy đất lại thì phải trả lại cho ông giá trị cây trồng trên đất.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về phần thủ tục từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự tố tụng. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Huỳnh Minh T trả cho nguyên đơn 25.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất đã cho thuê do bị đơn vi phạm hợp đồng, nên xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thủ tục: Bà Trần Thị H là bị đơn trong vụ án, theo đơn khởi kiện nguyên đơn cung cấp địa chỉ của bà H theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký kết giữa các bên. Nguyên đơn cho rằng bà H hiện đã không còn sinh sống tại địa phương, và không thông báo cho nguyên đơn biết về nơi cư trú mới của bà H. Nên căn cứ Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án xác định địa chỉ của bà H theo địa chỉ nguyên đơn cung cấp và giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[3] Về nội dung: Ngày 27/11/2014 âm lịch, giữa nguyên đơn với bà Trần Thị H có ký hợp đồng thuê đất. Theo đó nguyên đơn cho bà H thuê 4726m^2 đất tại ấp T, xã P, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang; thời gian từ ngày 25/12/2014 âm lịch, đến ngày 25/12/2022 âm lịch, trả tiền 02 lần, lần 01 trả 25.000.000 đồng, lần 02 trả 25.000.000 đồng vào ngày 25/12/2015 âm lịch. Về hình thức của hợp đồng, tại Điểm b Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, có quy định: *"Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên".* Như vậy, trường hợp này, pháp luật không bắt buộc các bên công chứng hoặc chứng thực hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất. Và nội dung của của hợp đồng không trái luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng thuê đất giữa nguyên đơn với bà H có hiệu lực. Nguyên đơn khởi kiện cho rằng bà H đã không thực hiện nghĩa vụ giao số tiền lần 02 là 25.000.000 đồng vào ngày 25/12/2015, quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tống đạt thông báo thụ lý và Thông báo kết quả phiên họp cho bà H theo quy định và bà H không có ý kiến gì với yêu cầu của nguyên đơn, chứng tỏ ý kiến của nguyên đơn cho rằng bà H chưa thanh toán xong 25.000.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận. Do bà H vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nên nguyên đơn yêu cầu bà H trả đất và trả đủ tiền trong thời gian đã thuê là phù hợp theo Điều 709 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *"Khi bên thuê chậm trả tiền thuê quyền sử dụng đất theo thoả thuận thì bên cho thuê có thể gia hạn; nếu hết thời hạn đó mà bên thuê không thực hiện nghĩa vụ thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, yêu cầu bên thuê trả lại đất. Bên cho thuê có quyền yêu*

cầu bên thuê trả đủ tiền trong thời gian đã thuê kể cả lãi đối với khoản tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán". Nguyên đơn không yêu cầu tính lãi đối với khoản tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định, và chỉ yêu cầu trả đất hoặc trả tiền là có lợi cho bị đơn.

[4] Đối với hợp đồng mua bán mít lá được lập thành văn bản giữa bà Trần Thị H với ông Huỳnh Minh T được xác lập vào ngày 10/5/2016. Theo ông T thì ông thuê mít của bà H trồng sẵn trên phần đất của nguyên đơn với giá là 65.000.000 đồng, thời hạn thuê từ ngày 10/5/2016 đến ngày 25/9/2022 âm lịch thì trả vườn lại cho bà H. Ông T thừa nhận khi thuê lại tài sản của bà H không có ý kiến của nguyên đơn, theo quy định tại Điều 483 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định *"Bên thuê có quyền cho thuê lại tài sản mà mình đã thuê, nếu được bên cho thuê đồng ý*". Nguyên đơn cho rằng khi bà H cho ông Huỳnh Minh T thuê mít lá nguyên đơn không biết, không có ký kiến của nguyên đơn nên hợp đồng thuê mít lá giữa bà H với ông T không có hiệu lực đối với nguyên đơn. Mặt khác, việc xác lập hợp đồng thuê mít chỉ có ông T với bà H, nhưng ông T lại cho ông Huỳnh Văn C canh tác và trồng cây trên đất là không đúng, hơn nữa ông C còn xây dựng công trình là nhà giữ vườn vào năm 2017 có diện tích 41,25m^2 trên đất của nguyên đơn là cũng không phù hợp.

[5] Từ những nhận định ở mục [3], [4] nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải giao trả lại phần đất do vi phạm hợp đồng là hoàn toàn có cơ sở. Và trường hợp này Tòa án buộc ông T và ông C phải di dời toàn bộ tài sản trên đất để giao trả lại đất cho nguyên đơn cũng hoàn toàn có căn cứ. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử sau khi xem xét, đánh giá toàn diện hồ sơ vụ án, trên cơ sở bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự, còn phải xem xét bảo vệ tài sản hiện hữu, tránh làm hư hao hay thiệt hại tài sản. Bởi tài sản là cây trồng trên đất gồm 325 cây mít loại B và một số cây trồng khác có giá trị được định giá là 85.950.000 đồng, nếu phải di dời số tài sản này thì sự thiệt hại rất lớn xảy ra là không thể tránh khỏi. Nhưng nếu công nhận toàn bộ số tài sản này cho nguyên đơn để nguyên đơn thanh toán giá trị bằng tiền cho ông T với ông C thì cũng không phù hợp, bởi quyền lợi của nguyên đơn đã bị xâm hại mà không có lỗi của nguyên đơn, mặt khác giá thuê 08 năm chỉ có 50.000.000 đồng mà phải hoàn trả giá trị tài sản trên đất 85.950.000 đồng là không hợp lý. Và hiện nay bà H không có ở địa phương, nên không thể thực hiện nghĩa vụ trả 25.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử buộc ông Huỳnh Minh T phải thực hiện nghĩa vụ trả 25.000.000 đồng cho nguyên đơn để tiếp tục canh tác phần đất

cho đến khi hết hạn hợp đồng vào ngày 25/12/2022 âm lịch (là thời hạn thỏa thuận giữa nguyên đơn với bà Trần Thị H), để bảo vệ tài sản của bản thân ông T và ông C. Và việc ông T thanh toán cho nguyên đơn 25.000.000 đồng cũng phù hợp với yêu cầu đặt ra ban đầu khi phát sinh tranh chấp của nguyên đơn và tại phiên tòa nguyên đơn cũng thống nhất nếu bị đơn trả 25.000.000 đồng thì được tiếp tục sử dụng đất đến hết hạn hợp đồng. Và dành quyền khởi kiện cho ông Huỳnh Minh T đối với bà Trần Thị H về số tiền 25.000.000 đồng và thiệt hại xảy ra nếu có.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Minh T phải chịu phần án phí có giá ngạch là 25.000.000 đồng x 5% = 1.250.000 đồng.

[7] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, và lên sở đồ thửa đất là 3.329.000 đồng, ông Huỳnh Minh T phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 483, Điều 709 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H và ông Phạm Văn V.

Buộc ông Huỳnh Minh T phải trả cho bà Trần Thị H và ông Phạm Văn V 25.000.000 đồng *(Hai mươi lăm triệu đồng).*

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 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Minh T phải chịu 1.250.000 đồng. Hoàn trả cho ông Phạm Văn V và bà Trần Thị H 625.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã đóng theo biên lai số 0003980 ngày 25/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Chi phí thẩm định, định giá tài sản, đo vẽ sơ đồ thửa đất là 3.329.000 đồng. Ông Huỳnh Minh T phải chịu 3.329.000 đồng. Bà Trần Thị H đã nộp tạm ứng 4.000.000 đồng vào ngày 22/6/2020, Tòa án đã hoàn trả lại cho bà H 671.000 đồng vào ngày 14/9/2020. Như vậy ông T phải nộp 3.329.000 đồng để trả lại cho bà H.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời 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.

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 án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Phan Ngô Huỳnh

Nơi nhận:
- VKSND h. Châu Thành;
- THA h. Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.