

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHƠN THÀNH
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 23/2021/DS-ST

Ngày: 27-12-2021

Về việc “TCHĐ thuê QSDĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƠN THÀNH, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Vân

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Xuân Đính

2. Ông Nguyễn Đức Hoài

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Hồ Thị Thanh Phương- Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát tham dự phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Sách – kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Trong ngày 27 tháng 12 năm 2021, tại hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 75/2021/TLVA-DS ngày 27/5/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồngthuê quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 79/2021/QĐXX-ST ngày 08/12/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hồ Văn H, sinh năm 1966; Địa chỉ cư trú: Tổ 8, ấp 5, xã Minh H, huyện Chơn T, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Phạm Thanh L, sinh năm 1983; Địa chỉ cư trú: Khu phố 4, thị trấn Chơn T, huyện Chơn T, tỉnh Bình Phước; (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Văn H1, sinh năm: 1970, Địa chỉ: ấp 3, xã Minh T, huyện Chơn T, tỉnh Bình Phước; (Có mặt)

3.2. Bà Hồ Thị B, sinh năm 1964; Địa chỉ cư trú: Tổ 8, ấp 5, xã Minh H, huyện Chơn T, tỉnh Bình Phước; (Xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện ngày 25 tháng 5 năm 2021, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Hồ Văn H trình bày:

Tháng 5 năm 2020, ông Hồ Văn H có cho ông Phạm Thanh L thuê quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp 1, xã Nha B, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Việc thuê đất chỉ thỏa thuận miệng không có ký hợp đồng, thời hạn thuê không xác định khi nào ông H chuyển nhượng đất thì thông báo cho ông L trả lại đất. Tiền thuê đất

trả hàng tháng và một tháng 1.000.000đ, thỏa thuận là trong năm 2020 không lấy tiền. Từ khi thuê đất cho đến nay ông H chỉ nhận 1.000.000đ. Việc thuê đất chỉ cho xây dựng đơn giản khi nào không thuê nữa thì tháo dỡ chứ không cho xây dựng nhà cố định và việc tháo dỡ không có bồi thường. Ông L lán bê tông nền, trồng một số cây và lán nền rửa chén thì ông H không biết và ông L cũng không thông báo còn khoang giếng thì ông H có biết và phụ tiền cho ông L là 1.000.000đ. Đối với đồ đất làm nền thì thỏa thuận là không lấy tiền thuê đất năm 2020.

- Yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tháng 5/2020 giữa ông Hồ Văn H và ông Phạm Thanh L. Ông H hỗ trợ cho ông L số tiền di dời tài sản trên đất là 10.000.000đồng (Mười triệu đồng).

2. Bị đơn ông Phạm Thanh L trình bày:

Tháng 6/2020 ông Phạm Thanh L có thuê đất ông H, hai bên không có làm hợp đồng thuê đất và thỏa thuận thời hạn thuê đất là 05 năm. Lý do không ký hợp đồng thuê đất là do ông H không thực hiện. Tiền thuê đất là 1.000.000đồng/tháng trả tiền hàng tháng. Thuê đất năm 2020 là không tính tiền do trừ vào việc đồ đất mặt bằng. Ông Phạm Thanh L đã trả cho ông H được 1 tháng tiền thuê đất là 1.000.000đồng. Lý do ông L không trả tiền thuê đất nữa vì ông H hành hung và yêu cầu giao mặt bằng để ông H chuyển nhượng cho người khác. Thỏa thuận cất nhà sắt tiền chế chứ không xây dựng nhà kiên cố, mục đích làm nhà xưởng để sửa chữa xe ô tô. Khi hết hạn thuê thì tự tháo dỡ và không có đền bù. Phần đất thuê có lán bê tông nền, khoang giếng, trồng một số cây và lán nền rửa chén, đồ đất nền thì ông L không có báo cho H nhưng ông H xuống và có thấy nhưng ông H không có ý kiến. Ông H có phụ ông L 1.000.000đ tiền khoan giếng.

Tại phiên Tòa, thì ông Phạm Thanh L đồng ý hủy hợp đồng thuê đất với ông Hồ Văn H. Ông Phạm Thanh L không đồng ý với mức hỗ trợ di dời tài sản nhà xưởng sửa xe ô tô với số tiền 10.000.000đ mà đề nghị phải bồi thường theo biên bản định giá.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H1 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Ngày 25/7/2021, ông H1 có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hồ Văn H phần đất diện tích 1321,8m², đất tọa lạc tại: ấp 1, xã Nha B, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước. Khi chuyển nhượng ông H có cam kết yêu cầu ông L tháo dỡ xưởng sửa xe ô tô để bàn giao mặt bằng. Ngày 03/8/2021 thì phần đất này được chuyển quyền và đứng tên Trần Văn H1.

Ông Trần Văn H1 yêu cầu ông Phạm Thanh L phải tháo dỡ di dời toàn bộ nhà xưởng sửa chữa xe ô tô xây cất trên phần đất của ông H1 đang đứng tên sử dụng đất diện tích xây dựng khoảng 200m². Đối với quyền lợi của ông L trong việc tháo dỡ thì giữa ông Hồ Văn H và ông Phan Thanh L các bên tự giải quyết ông H1 không liên quan đến trách nhiệm bồi thường. Tại phiên Tòa, Ông Trần Văn H1 đề nghị khi bản án có hiệu lực mà ông L chậm tháo dỡ giao trả quyền sử dụng đất thì ông L phải có nghĩa vụ trả số tiền mỗi tháng là 1.000.000đồng do chậm thực hiện di dời.

Tại phiên Tòa:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không cung cấp chứng cứ gì thêm.

- Bị đơn: bị đơn thay đổi ý kiến và chấp nhận hủy hợp đồng thuê đất với ông Hồ Văn H không cung cấp chứng cứ gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Trần Văn H1 bổ sung yêu cầu độc lập đề nghị khi bản án có hiệu lực mà ông L chậm tháo dỡ giao trả quyền sử dụng đất thì ông L phải có nghĩa vụ trả số tiền chậm di dời với số tiền tương ứng tiền thuê đất mỗi tháng là 1.000.000đ và không cung cấp chứng cứ gì thêm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chơn Thành phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm ở những nội dung sau: Tuân thủ đúng quy định pháp luật về nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử đã, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử đã và thư ký phiên tòa là đúng quy định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử đã: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn H và ông Phạm Thanh L. Buộc ông L tháo dỡ, di dời tài sản trên đất giao trả đất cho ông Trần Văn H1 quản lý sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. *Về thủ tục tố tụng:*

[1.1] *Về quan hệ pháp luật:* Nguyên đơn ông Hồ Văn H khởi kiện bị đơn ông Phạm Thanh L yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 6 Điều 27; khoản 1 Điều 30 và Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] *Về thẩm quyền giải quyết:* Bị đơn Phạm Thanh L cư trú tại Tổ 8, khu phố 4, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước và tài sản tranh chấp tại xã Nha B, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3]. *Về thời hiệu khởi kiện:* Hai bên thỏa thuận hợp đồng năm 2020 và phát sinh tranh chấp hợp đồng năm 2021. Căn cứ vào Điều 429 thì giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm nên vụ án vẫn còn thời hiệu yêu cầu Tòa án giải quyết.

[1.4]. *Về sự có mặt của các đương sự:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Hồ Thị B vắng mặt có lý do mặt do đó Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử theo Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. *Về nội dung vụ án:*

[2.1]. Các đương sự thống nhất: Thuê quyền sử dụng đất năm 2020, đất thuê tại ấp 1, xã Nha B; hai bên thuê đất thì không ký hợp đồng chỉ thỏa thuận bằng lời nói, giá thuê đất một tháng 1.000.000đ nhưng trả tiền thuê đất vào năm 2021, từ khi thuê cho đến nay thì ông L chỉ trả tiền thuê đất là 1.000.000đ, việc đổ đất làm nền thì được tính và khấu trừ vào tiền thuê đất năm 2020. Hai bên thỏa thuận khi trả lại đất thì bên thuê đất tự tháo dỡ di dời không yêu cầu tiền bồi thường thiệt hại về tài sản. Tiền đào giếng cũng thỏa thuận khi trả lại đất ông L không yêu cầu ông H bồi thường.

[2.2]. Tại phiên Tòa các đương sự thống nhất: Ông Phạm Thanh L đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê đất với ông Hồ Văn H nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3].Xác định thời hạn, trách nhiệm bồi thường của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

[3.1]. Thời hạn hợp đồng thuê đất: Nguyên đơn ông Hồ Văn H xác định thuê đất không thỏa thuận thời hạn khi nào ông H chuyển nhượng thì thông báo cho ông L và ông L có nghĩa vụ bàn giao lại mặt bằng. Bị đơn ông Phạm Thanh L xác định thời hạn thuê đất là 05 năm nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Do đó, việc các bên thỏa thuận việc thuê quyền sử dụng đất không có ký hợp đồng mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Căn cứ vào Điều 474 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông H và ông L không thỏa thuận thời hạn.

[3.2]. Điều kiện khởi kiện: Hai bên đều thừa nhận đầu tháng 4/2021, ông H đến phân đất ông L đang thuê để yêu cầu giao trả đất nhưng ông L không đồng ý và hai bên xảy ra cãi vã; sự việc đã báo chính quyền địa phương để giải quyết can thiệp và do không thỏa thuận giải quyết được nên ngày 27/5/2021 thì ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất với ông L; đến tháng 7/2021 thì ông H mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn H1. Căn cứ vào Điều 472, 474 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì ông H cũng đã có thời gian thông báo cho ông L biết việc chấm dứt hợp đồng thuê đất nên yêu cầu khởi kiện của ông H về chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông L là có cơ sở và không vi phạm quy định pháp luật.

[3.3]. Về bồi thường tài sản: ông L cho rằng ông H đã vi phạm thời hạn cho thuê quyền sử dụng đất nên khi hai bên chấm dứt hợp đồng thì ông H phải bồi thường cho ông L tiền di dời tài sản trên đất theo biên bản định giá ngày 30/6/2021. Ông H không đồng ý vì không có vi phạm thỏa thuận nên không bồi thường tiền thiệt hại về tài sản cũng như tiền bồi thường di dời tài sản như ông L yêu cầu mà ông H chỉ hỗ trợ cho ông L tiền di dời là 10.000.000đ. Xét thấy, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông H và ông L là không có thỏa thuận thời hạn thuê; yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của ông H là không có lỗi và không vi phạm quy định pháp luật. Các bên đều thừa nhận khi chấm dứt thuê quyền sử dụng đất thì bên thuê chỉ tháo dỡ di dời không có yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản. Vì vậy yêu cầu của ông L là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Ghi nhận sự tự nguyện của ông H hỗ trợ tiền di dời tài sản của

ông L khi hai bên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với số tiền là 10.000.000đồng (Mười triệu đồng).

[4]. Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H1:

Phần đất ông L thuê thì hiện nay đã đứng tên quyền sử dụng đất cấp cho ông H1. Khi ông H và ông L thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê đất thì ông L có trách nhiệm trả lại đất cho ông H1 quản lý sử dụng. Ông H1 yêu cầu ông L di dời tài sản và trả lại quyền sử dụng đất cho ông H1 là có cơ sở nên yêu cầu độc lập của ông H1 được chấp nhận. Ngoài ra, ông L còn phải chịu tiền thuê đất cho ông H1 trong thời gian chậm giao trả quyền sử dụng đất với số tiền là 1.000.000đồng/tháng (tương ứng với giá thuê đất trước đây) kể từ khi bản án bản có hiệu lực pháp luật.

[5]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước phù hợp với Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định giá:

[6.1]. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điều 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBNTVQH14 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, cụ thể bị đơn phải chịu là: 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

[6.2]. Nguyên đơn ông Hồ Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền hỗ trợ di dời tài sản cho bị đơn số tiền 10.000.000đồng nên phải chịu số tiền án phí là 500.000 đồng; khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số 0002864 ngày 25/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước nên ông H còn phải nộp 200.000 đồng.

[6.3]. Hoàn trả tạm ứng án phí cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H1 số tiền là 300.000đồng theo biên lai thu số 0011541 ngày 27/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

[6.4]. Chi phí thẩm định giá: ông Phạm Thanh L phải chịu 3.000.000đồng. Do ông Hồ Văn H đã tạm ứng trước nên ông L hoàn trả cho ông H số tiền 3.000.000đồng (Ba triệu đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 6 Điều 27, khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 266, Điều 267, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 166, 472, 473, 474, 481, , 482, 422, 427, 428, 429 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBNTVQH14 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn H.

Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Hồ Văn H và ông Phạm Thanh L về việc “*Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hồ Văn H hỗ trợ tiền di dời tài sản cho ông Phạm Thanh L khi hai bên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với số tiền là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H1.

Ông Phạm Thanh L có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, cây trồng trên một phần thửa đất số 288, tờ bản đồ số 26, diện tích 1321,8m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 249523 đất tọa lạc tại ấp 1, xã Nha B, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước để trả lại đất cho ông Trần Văn H1. Tài sản tháo dỡ di dời theo biên bản định giá ngày 30/6/2021 gồm: Một nhà xưởng có kết cấu mái lợp tôn, xà gồ sắt, cột sắt, kèo sắt, vách tôn một phần, diện tích 120m²; Nền xi măng có diện tích 45m²; Khung lưới B40, trụ sắt, cao 1,5m x 24m, có diện tích 36m²; Một chân bồn nước; 25m đường ống nhựa có phi 24; Một cây bứa dưới một năm tuổi; Một cây chanh dưới một năm tuổi; Một cây quất dưới một năm tuổi; Một cây mai dưới một năm tuổi; Một bụi ngải dưới một năm tuổi; Ba dây khoai mỡ dưới một năm tuổi; Mười bụi sả và một số cây ớt, bụi nghệ, cây lác cách.

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, ông Phạm Thanh L chậm thực hiện việc nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản thì còn phải trả tiền thuê đất cho ông Trần Văn H1 số tiền 1.000.000 đồng/tháng trong thời gian chậm di dời tài sản.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định giá:

Bị đơn ông Phạm Thanh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Nguyên đơn ông Hồ Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 500.000 đồng; khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0002864 ngày 25/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước nên ông Hồ Văn H còn phải nộp 200.000 đồng.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H1 là 300.000đ theo biên lai thu số 0011541 ngày 27/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước.

Chi phí thẩm định giá: ông Phạm Thanh L trả cho ông Hồ Văn H số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên Tòa thì được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng 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 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:

- TAND tỉnh – VKSND tỉnh;
- VKSND huyện Chơn Thành;
- Cơ quan THADS huyện Chơn Thành;
- Các đương sự;
- Lưu HS+VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Võ Văn Vân