

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NGỌC HIỂN
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 44/2018/DS-ST

Ngày: 20-9-2018

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 NGỌC HIỂN, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Nghi.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Dương Thanh Hải;

Ông Phạm Văn Tuấn.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Trần Hoàng Tỷ, là Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:* Bà Huỳnh Thị Thúy Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2018 và ngày 20 tháng 9 năm 2018 tại Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 197/2017/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2018/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 34/2018/QĐST-DS, ngày 10

tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn K, sinh năm 1969;

Nơi cư trú: Số 414 L, khóm 6, phường 1, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đào Công K, sinh năm 1964 (có mặt);

Nơi cư trú: Số 10D, đường L, khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Bị đơn: Bà Đoàn Tuyết L, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Nơi cư trú: Ấp R, xã Đ, huyện N, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 12 năm 2017 và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của ông K trình bày:* Vào ngày 19/6/2016 ông Phạm Văn K có ký hợp đồng thuê đất với bà Đoàn Tuyết L, thời hạn thuê là 03 năm, giá thuê mỗi năm là 12.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng ông K đã trả trước cho bà L 16.000.000 đồng, sau đó ông K trả thêm cho bà L số tiền 20.000.000 đồng. Tổng cộng ông K đã trả đủ cho bà L số tiền 36.000.000 đồng.

Sau khi thuê đất ông K có xây dựng một vừa thu mua cá với kinh phí là 130.000.000 đồng, ông K sử dụng phần đất thuê đến tháng 8/2017 thì phần đất bị giải tỏa, ông K đã di dời toàn bộ tài sản nói trên để trả lại cho nhà nước.

Do đó, ông K yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê đất giữa ông với bà Đoàn Tuyết L là vô hiệu, yêu cầu bà L hoàn trả số tiền 36.000.000 đồng.

** Đối với bà Đoàn Tuyết L Tòa án đã triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng bà L vắng mặt không lý do.*

** Ý kiến của Viện kiểm sát:*

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định thủ tục tố tụng về giải quyết vụ án.

- Về nội dung: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Phạm Văn K tuyên bố hợp đồng thuê đất giữa ông K với bà Đoàn Tuyết L vô hiệu. Buộc bà Đoàn Tuyết L trả cho ông Phạm Văn K số tiền 36.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Phạm Văn K khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê đất với bà Đoàn Tuyết L vô hiệu và yêu cầu bà L trả số tiền thuê đất là 36.000.000 đồng. Xét đây là quan hệ tranh chấp dân sự về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nên yêu cầu của ông K thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với bà Đoàn Tuyết L đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng bà L vắng mặt không lý do. Tòa án căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với bà Đoàn Tuyết L.

[2] Về nội dung: Ông Phạm Văn K xác định vào ngày 19/6/2016 giữa ông K với bà Đoàn Tuyết L có ký hợp đồng thuê đất thời hạn thuê là 03 năm giá thuê là 12.000.000

đồng/năm. Điều này cũng được bà L thừa nhận tại đơn yêu cầu ngày 04/02/2018 nên hợp đồng thuê đất giữa ông K và bà L là thực tế có xảy ra.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn K yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê đất giữa ông K với bà Đoàn Tuyết L vô hiệu với lý do đất đã được giải tỏa nhưng khi làm hợp đồng bà L không nói cho ông K biết. Bà Đoàn Tuyết L đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án đối với yêu cầu của ông Phạm Văn K nhưng bà L không có ý kiến gì đối với yêu cầu của ông K nên lời trình bày của ông K cho rằng bà L lừa dối khi thực hiện hợp đồng là có cơ sở. Mặt khác, phần đất bà L cho ông K thuê đã được giải tỏa và hiện nay Ủy ban nhân dân xã Đất Mũi đang quản lý. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Phạm Văn K. Tuyên hợp đồng thuê đất giữa ông Phạm Văn K với bà Đoàn Tuyết L vô hiệu. Do hợp đồng vô hiệu tại thời điểm xác lập nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên nên buộc các bên trả cho nhau những gì đã nhận. Xét về lỗi bà Đoàn Tuyết L là người có lỗi vì đã dùng tài sản không thuộc sở hữu của mình cho người khác thuê nhằm thu lợi cho bản thân nên buộc bà L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Văn K số tiền đã nhận là 36.000.000 đồng. Đối với phần đất ông K thuê của bà L đã bị giải tỏa nên không buộc ông K giao trả đất cho bà L.

[3] Về án phí: Án phí dân sự có giá ngạch ông Phạm Văn K không phải chịu, ngày 13 tháng 12 năm 2017 ông K đã dự nộp 1.200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0014015 và biên lai thu tiền số 0014014 của Chi cục thi hành án huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau ông K được nhận lại.

Án phí dân sự có giá ngạch bà Đoàn Tuyết L phải chịu 1.800.000 đồng, bà L có nghĩa vụ nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau khi án có hiệu lực pháp luật.

[4] Bản án sơ thẩm ông Phạm Văn K có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Đoàn Tuyết L có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản được niêm yết theo quy định pháp luật. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 271, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 122, 127, 131, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản Điều 26 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27 tháng 02 năm 2009:

1. Chấp nhận toàn bộ phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn K đối với bà Đoàn Tuyết L.

Tuyên bố hợp đồng thuê đất giữa ông Phạm Văn K với bà Đoàn Tuyết L vô hiệu. Buộc bà Đoàn Tuyết L trả cho ông Phạm Văn K số tiền thuê đất là 36.000.000 (Ba mươi sáu triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền quyết định chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án 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 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.

2. Về án phí: Án phí dân sự có giá ngạch ông Phạm Văn K không phải chịu, ngày 13 tháng 12 năm 2017 ông K đã dự nộp 1.200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0014015 và biên lai thu tiền số 0014014 của Chi cục thi hành án huyện Ngọc Hiền, tỉnh Cà Mau ông K được nhận lại.

Án phí dân sự có giá ngạch bà Đoàn Tuyết L phải chịu 1.800.000 đồng, bà L có nghĩa vụ nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiền, tỉnh Cà Mau khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

3. Bản án sơ thẩm ông Phạm Văn K có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Đoàn Tuyết L có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản được niêm yết theo quy định pháp luật. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hiền;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiền;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn thư.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Hồng Nghi

