

Bản án số: 86/2023/DS-ST
Ngày: 29-6-2023
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 ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Cương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Chí Lin.
2. Ông La Văn Việt.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Quân – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lê Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 848/2022/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 129/2023/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 68/2023/QĐST-DS ngày 22/6/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Việt D, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số 6/17, Châu Văn Giác, phường 4, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn L (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 16/12/2022 tại Văn phòng Công chứng Lư Thành Dự).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976 và bà Mai Thị H, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Ấp An Ninh, xã A, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số 6/17, Châu Văn Giác, phường 4, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn L (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 16/12/2022 tại Văn phòng Công chứng Lư Thành Dữ).

2. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Long An – Phòng giao dịch phường 6.

Địa chỉ: Số 152, đường số 3, khu dân cư Đầu tư xây dựng giai đoạn 1, khu phố Bình Cư 3, phường 6, thành phố T, tỉnh Long An.

3. Ủy ban nhân dân xã A, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Văn Khoa – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A.

(Các đương sự có mặt, Ngân hàng và Ủy ban nhân dân xã A có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/02/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Viết D do ông Nguyễn Văn L là người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Ông Nguyễn Viết D và bà Nguyễn Thị Ngọc L là mẹ con. Ông Nguyễn Văn T là cậu ruột của ông D.

Nguyên trước đây, nguồn gốc các thửa đất này là của bà L nhận chuyển nhượng từ ông T và bà Mai Thị H – vợ ông T. Các bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng số 079, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 25/3/202009 tại UBND xã A, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà L đã làm thủ tục tặng cho ông D các thửa đất số 657, 225, 226, 234, 233, 285, 286, tờ bản đồ số 7, đất tại ấp An Ninh, xã A, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và đã được Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/6/2009.

Không hiểu lý do như thế nào mà bà L lại ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông T số 43, quyền số 01/2016-SCT/CK,ĐC ngày 14/11/2016 lập tại Ủy ban nhân dân xã A liên quan đến các thửa đất số 657, 225, 226, 234, 233, 285, 286, tờ bản đồ số 7, đất tại ấp An Ninh, xã A, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Sau khi biết được sự việc, ông T và bà H đã nói chuyện nhưng do hoàn cảnh ông T quá khó khăn nên ông D đồng ý để ông T và bà H được ở nhờ trên thửa đất trên, coi như ở tạm thời gian để trông giữ đất giúp ông D và khi nào ông D cần đất thì lấy lại.

Nhưng trong quá trình ở nhà thì ông T lại ngang nhiên xây dựng trại cưa và hoạt động làm gỗ trên đất. Ông D đã nhiều lần ngăn cản nhưng phía ông T và bà H không ngưng việc làm của mình.

Nay vợ chồng ông T đã xây dựng nhà riêng nên ông D yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) được lập giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L với ông Nguyễn Văn T và bà Mai Thị H, hợp đồng số chứng thực 43, quyền số 01/2016-SCT/CK,ĐC ngày 14/11/2016 lập tại UBND xã A liên quan đến thửa đất số 225, 226, 234, 657, tờ bản đồ số 7, đất tại ấp An Ninh, xã A, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Mai Thị H phải tháo dỡ trại cưa, trả lại cho ông D toàn bộ các thửa đất số 225, 226, 234, 657, tờ bản đồ số 7, đất tại ấp An Ninh, xã A, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Đối với những tài sản khác, ông D không yêu cầu, nếu ông T và bà H cho rằng đã xây dựng thì tháo dỡ đi. Nếu có tranh chấp thì sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Khi bà L, ông T và bà H làm hợp đồng thuê đất năm 2016 thì các thửa đất số 225, 226, 234, 657, tờ bản đồ số 7, đất tại ấp An Ninh, xã A, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do bà L đứng tên quyền sử dụng đất. Khi cho thuê, ngoài những thỏa thuận trong hợp đồng thì bà L nói miệng với vợ chồng ông bà, sau này sẽ chia thừa kế quyền sử dụng các thửa đất 225, 226, 234, 657, tờ bản đồ số 7, đất tại ấp An Ninh, xã A, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho các anh em trong gia đình. Các phần đất nêu trên sẽ chia làm 08 phần cho 07 anh em trong gia đình. Khi bà L cho thuê đất, trên đất có 01 căn nhà cấp 4, do vợ chồng ông T, bà H xây dựng. Khi ký chuyển nhượng các thửa đất trên cho bà L thì không chuyển nhượng nhà. Khi làm hợp đồng thuê nhà với bà L năm 2016 thì cũng không đề cập trên đất có công trình kiến trúc, cây cối gì.

Đối với trại cưa, chuồng heo xây dựng năm 2015. Còn mái che trước, nhà rơm xây dựng thời gian trong khoảng năm 2018. Trại cưa, chuồng heo và mái che thì bà L biết, còn nhà rơm bà L không biết.

Khi hai vợ chồng ông bà đòi chuộc lại đất từ bà L thì bà L chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất trên cho ông D, hai bên mới xảy ra tranh chấp.

Nay nguyên đơn yêu cầu khởi kiện, ông không đồng ý hủy hợp đồng thuê do hợp đồng thuê chưa hết thời hạn. Trường hợp, Tòa án hủy hợp đồng thuê đất thì ông đồng ý di dời tất cả các công trình kiến trúc đi, trả lại hiện trạng đất ban đầu, yêu cầu ông D bồi thường cho ông bà số tiền 500.000.000đồng, phí chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và di dời các công trình đi. Tòa án đã ấn định thời gian nộp tiền tạm ứng án phí nhưng ông bà không đủ tiền nộp nên có gì thì ông bà sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Bị đơn bà Mai Thị H thống nhất theo lời trình bày của ông Nguyễn Văn T, không trình bày hay có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An trình bày: Vào ngày 14/11/2016, bà Nguyễn Thị Ngọc L đến UBND xã A để chứng thực chữ ký trong hợp đồng cho thuê đất đối với ông Nguyễn Văn T và bà Mai Thị H, các bên đã cung cấp đầy đủ giấy tờ hợp lệ kèm theo để thực hiện thủ tục chứng thực chữ ký.

Căn cứ Điều 34, Điều 35, Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 về cấp bản sao sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực

chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch, UBND xã A chứng thực chữ ký của bà L, ông T, bà H trong hợp đồng cho thuê đất là đúng theo quy định.

UBND xã A, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An không có ý kiến gì trong vụ án tranh chấp nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Agribank, chi nhánh tỉnh Long An – Phòng giao dịch phường 6 trình bày: Ngày 06/4/2022, Ngân hàng Agribank chi nhánh tỉnh Long An – Phòng giao dịch phường 6 ký hợp đồng tín dụng số 6600-LAV 202201080 với ông Nguyễn Viết D và bà Nguyễn Thị Thu Hồng. Hợp đồng tín dụng được bảo đảm bởi hợp đồng thế chấp số 202201080.HĐTC ngày 06/4/2022 đã công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật đối với các thửa đất số 225, 226, 234, 657, tờ bản đồ số 7, đất tại ấp An Ninh, xã A, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Tại thời điểm cho vay, cán bộ tín dụng của Ngân hàng Agribank, Chi nhánh tỉnh Long An – Phòng giao dịch phường 6 đã đi thẩm định trực tiếp đất của ông D và bà Hồng, bên phía nguyên đơn đã không cung cấp thông tin về việc đang thực hiện hợp đồng thuê đất với ông T, bà H, cán bộ tín dụng cũng không gặp bên thuê đất trong quá trình đi thẩm định, do đó ngân hàng hoàn toàn không biết về việc các thửa đất trên đang cho thuê.

Trong vụ án này, phía ngân hàng không có ý kiến gì. Nếu có gì sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Ông Nguyễn Văn L là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc L trình bày: Bà thống nhất theo lời trình bày của ông Nguyễn Viết D, không bổ sung thêm ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Các nguyên đơn, bị đơn đồng ý với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu quan điểm như sau:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 14/11/2006 tại Ủy ban nhân dân xã A, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L với ông Nguyễn Văn T, bà Mai Thị H thì theo mục 2 của Điều 5 Hợp đồng thì bên bà L có quyền yêu cầu bên ông T, bà H chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất ...thì bà L có quyền đơn phương đình chỉ hợp đồng, yêu cầu bên ông T, bà H hoàn trả lại đất đang thuê và bồi thường thiệt hại. Qua lời trình bày của các đương sự thống nhất với nhau về việc bên ông T, bà H có xây dựng thêm một số công trình, mà phía bà L, ông D không biết và cũng không đồng ý cho xây dựng, cụ thể nhà rơm. Phần trại cưa, mái che, chuồng heo, bên ông T và bà H trình bày là bên ông D, bà L biết được viết xây dựng. Tuy nhiên, phía bà L, ông D không thừa nhận biết việc xây dựng này, trong khi ông T, bà H không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Ngoài ra, cả hai bên đương sự thống nhất, việc ông T, bà H không có trả tiền thuê đất. Như vậy, xét hợp đồng cho thuê chưa hết thời gian (10 năm kể

từ ngày 14/11/2016), tuy nhiên, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ cho thuê nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Đối với yêu cầu bị đơn nếu di dời công trình trên đi thì nguyên đơn phải hỗ trợ chi phí 500.000.000đồng, tuy nhiên, bị đơn không nộp tiền tạm ứng án phí theo đúng quy định nên đề nghị HĐXX không xem xét.

Các bên có tranh chấp gì về công trình xây dựng trên đất thuê thì sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Ông Nguyễn Viết D khởi kiện tranh chấp yêu cầu tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Đối tượng tranh chấp là bất động sản trên địa bàn huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý là thuộc thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn: Qua lời trình bày của các đương sự thống nhất với nhau về việc bên ông T, bà H có xây dựng thêm một số công trình, cụ thể là nhà rơm. Bị đơn ông T, bà H cho rằng phía bà L, ông D biết, chỉ không biết việc xây nhà rơm. Tuy nhiên, không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc bà L, ông D biết, đồng thời phía ông D, bà L cũng không thừa nhận điều này. Ngoài ra, hai bên thống nhất về việc ông T, bà H chưa trả tiền thuê cho ông D, bà L. Căn cứ vào hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 14/11/2006 tại Ủy ban nhân dân xã A, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L với ông Nguyễn Văn T, bà Mai Thị H thì theo mục 2 của Điều 5 Hợp đồng thì bên bà L có quyền yêu cầu bên ông T, bà H chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất ... thì bên bà L, ông D có quyền đơn phương đình chỉ hợp đồng, yêu cầu bên ông T, bà H hoàn trả lại đất đang thuê và bồi thường thiệt hại. Như vậy, xét hợp đồng cho thuê chưa hết thời gian (10 năm kể từ ngày 14/11/2016), tuy nhiên, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ cho thuê nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Cụ thể, buộc ông T, bà H di dời 01 trại cưa có kết cấu cọc bê tông đúc sẵn, mái tole thiếc, xà gồ gỗ, nền đất, có mái cưa gỗ.

Đối với 01 nhà heo; 01 nhà chứa rơm; 01 chuồng bò cọc bê tông đúc sẵn, nền xi măng, mái tole thiếc, xà gồ gỗ thì các đương sự không tranh chấp nên HĐXX không đề cập, xem xét. Nếu có tranh chấp thì sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Đối với yêu cầu bị đơn là nếu di dời công trình trên đi thì nguyên đơn phải hỗ trợ cho bị đơn chi phí 500.000.000đồng, tuy nhiên, bị đơn không nộp tiền tạm ứng án phí theo đúng quy định pháp luật nên HĐXX không xem xét. Nếu sau này, ông T, bà H có tranh chấp thì sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Đối với số tiền trả tiền thuê đất, các đương sự thống nhất, bà H và ông T chưa trả cho ông D, bà L nên Hội đồng xét xử không xem xét. Sau này, các bên có tranh chấp về tiền thuê đất thì sẽ giải quyết trong một vụ án khác.

[6] Xét quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về chi phí thẩm định, định giá, đo đạc: Tổng chi phí 2.000.000đồng, ông D đã nộp và chi phí xong, ông T và bà H có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông D số tiền này.

[8] Về án phí: Các đương sự chịu án phí theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 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. Cụ thể, ông T và bà H phải có trách nhiệm liên đới chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm về hủy hợp đồng thuê nhà. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông D.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13; Điều, , 398, 401, 423, 424, 427, 472, 473, 474, 477, 481, 482, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13; Điều 106, Điều 195 của Luật đất đai năm 2013; Điều 306 của Luật kinh doanh thương mại; Điều 26, 27 của Nghị quyết 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Viết D do ông Nguyễn Văn L đại diện theo ủy quyền về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Mai Thị H.

- Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 14/11/2016 tại Ủy ban nhân dân xã A, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L với ông Nguyễn Văn T, bà Mai Thị H.

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Mai Thị H có trách nhiệm liên đới tháo dỡ, di dời một trại cưa có kết cấu là cọc bê tông đúc sẵn, mái tole thiếc, xà gồ gỗ, nền đất, có mái cưa gỗ.

2. Về chi phí thẩm định, định giá, giám định: Buộc Nguyễn Văn T, bà Mai Thị H có trách nhiệm liên đới trả lại ông Nguyễn Viết D số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000đồng (Hai triệu đồng chẵn).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Nguyễn Văn T, bà Mai Thị H có trách nhiệm liên đới chịu 3.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, sung công quỹ nhà nước.

Hoàn trả ông Nguyễn Viết D số tiền 300.000đồng đã nộp theo biên lai thu số 0007605 ngày 23/12/2022 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa.

4. Về kháng cáo: Án sơ thẩm xét xử công khai, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt, được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- TAND tỉnh Long An;
- Lưu HS.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Kim Cương