

Bản án số: 20/2023/DS-ST

Ngày: 06/3/2023

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 THỚI LAI – THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thanh Trúc

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trần Văn Mới

2. Ông Lê Hoàng Long

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Tường – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Khang - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 3 năm 2023, tại Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 127/20202/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 73/2023/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

**\*Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1974

Địa chỉ: ấp Trường Đông, xã Trường Thành, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

**Đại diện theo ủy quyền:** Chị **Hồ Thị Diễm T**, sinh năm 1978

Địa chỉ: ấp Trường Đông, xã Trường Thành, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

**\*Bị đơn:** Ông **Lê Văn U**, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Đông Hòa, xã Đông Thuận, huyện Thới Lai, TP. Cần Thơ.

*\*Người làm chứng:*

1. Bà **Lê Kim T2**, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: KV Thới Trinh C, phường Thới An, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

2. Ông **Lê Tấn T1**, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Địa chỉ: KV 13, phường Châu Văn Liêm, quận Ô Môn, TP. Cần Thơ.

3. Ông **Lê Trí D**, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Đông Hiền, xã Đông Thuận, huyện Thới Lai, TP. Cần Thơ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn M (có người đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Vào năm 2018, ông M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 9.731,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 1692, tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp Đông Hòa, xã Đông Thuận, huyện Thới Lai từ bà Lê Kim T2, ông Lê Tấn T1 và ông Lê Trí D, ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2019. Do không có điều kiện canh tác nên ông đã cho ông Lê Văn U thuê, hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói với giá thuê mỗi năm là 28.000.000đồng. Đến tháng 7/2021, ông M yêu cầu ông U chấm dứt hợp đồng thuê đất và giao lại đất thì phát sinh tranh chấp. Nay ông M yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất với phía ông U, yêu cầu ông U trả lại quyền sử dụng đất tại thửa 1692 diện tích 9731,3m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02572 do UBND huyện Thới Lai cấp ngày 21/02/2019 cho ông Nguyễn Văn M tọa lạc tại ấp Đông Hòa, xã Đông Thuận, huyện Thới Lai, TP. Cần Thơ.

*Theo lời khai tại tòa, bị đơn ông Lê Văn U trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là của anh chị em ông được cha mẹ cho, nhưng chị Lê Kim T2 đứng tên. Vào năm 2018, ông thuê phần đất có diện tích 07 công tầm 3m của Nguyễn Văn M với giá 28.000.000đồng/năm, ông đã trả đủ 04 năm tiền thuê đất. Nay ông đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê đất và trả đất cho phía nguyên đơn.

*Theo lời khai tại tòa, người làm chứng ông Lê Tấn T1, bà Lê Kim T2 thống nhất trình bày:* Nguồn gốc đất tranh chấp là ông, bà chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M nhưng về tổng diện tích thì có sự chênh lệch nhưng ông, bà sẽ khởi kiện thành vụ án khác và không liên quan đến vụ án này. Ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

*Người làm chứng ông Lê Trí D vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.*

***Tại phiên tòa sơ thẩm:***

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn và người làm chứng vắng mặt.

***Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:***

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật tố tụng; đối với thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; về Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng như nguyên đơn, bị đơn chấp hành tốt theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26; 35; 39; 184 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn được tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bị đơn tại thửa 1692 diện tích 9731,3m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02572 do UBND huyện Thới Lai cấp

ngày 21/02/2019 cho ông Nguyễn Văn M tọa lạc tại ấp Đông Hòa, xã Đông Thuận, huyện Thới Lai, TP. Cần Thơ (gọi tắt là thửa 1692), hiện trạng được thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 34/TTKTTNMT ngày 01/02/2023 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ.

[3.1] Xét hiệu lực của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, phía nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất nội dung thuê đất tại thửa 1692 được thực hiện từ năm 2018, do hai bên có mối quan hệ bà con nên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không thỏa thuận thời hạn cho thuê. Đến khoảng tháng 7/2021 thì nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng và báo cho bị đơn được biết, do hai bên không thống nhất được diện tích nên phát sinh tranh chấp. Xét thấy, hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất tại thửa 1692 được các bên tự nguyện thực hiện không vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng có hiệu lực.

[3.2] Đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất về thời gian nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng, thời gian báo trước là hợp lý để bị đơn thu hoạch vụ mùa nên yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[3.3] Việc bị đơn đặt ra tranh chấp về diện tích thửa 1692 để yêu cầu phía nguyên đơn phải giao lại một phần diện tích thửa 1692 là không có căn cứ vì xét nguồn gốc đất là do bà Lê Kim T2, ông Lê Tấn T1, ông Lê Trí D đứng tên, trong quá trình giải quyết vụ án bà Lê Kim T2, ông Lê Tấn T1 không có yêu cầu độc lập và xác định sẽ khởi kiện thành vụ án khác nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết, bị đơn có nghĩa vụ giao lại thửa 1692 cho nguyên đơn mới phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn có nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định 7.000.000đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng xong nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn 7.000.000đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Điều 29, 147, 173, 227, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 426, 480, 482, 491 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai; 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M.

2. Buộc ông Lê Văn U giao quyền sử dụng đất tại thửa 1692 diện tích 9731,3m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02572 do UBND huyện Thới Lai cấp ngày 21/02/2019 cho ông Nguyễn Văn M tọa lạc tại ấp Đông Hòa, xã Đông Thuận, huyện Thới Lai, TP. Cần Thơ, hiện trạng được thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 34/TTKTTNMT ngày 01/02/2023 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ.

3. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn U phải chịu 7.000.000đồng, ông U có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn M số tiền 7.000.000đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ quyền sử dụng đất tranh chấp. Ông Nguyễn Văn M được nhận lại 3.000.000đồng tạm ứng chi phí tố tụng còn lại (đã nhận xong).

3.2. Về án phí: Ông Lê Văn U phải chịu 300.000đồng. Ông Nguyễn Văn M được nhận lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005633 ngày 04/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

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 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.

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 tổng đạt hợp lệ.

***Nơi nhận:***

- TAND TPCT;
- VKS huyện;
- THA huyện;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu.

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

**Lê Thanh Trúc**