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: 48/2023/DS-ST
Ngày: 21 – 07–2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê 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: Ông Trần Thanh Kỉnh
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Võ Văn Trường
2. Ông Nguyễn Văn Tho

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Võ Ngân Tâm - 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 toà:* Bà Lê Thị Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 89/2023/TL.ST-DS, ngày 11 tháng 04 năm 2023 về việc *tranh chấp hợp đồng thuê đất* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2023/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 07 năm 2022 giữa các đương sự:

1*/Nguyên đơn:* Bà Lâm Thị H - Sinh năm 1966 - có mặt
Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang
Địa chỉ thường trú: Ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang
2/ Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H1 - Sinh năm 1981 - có mặt
Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang
Địa chỉ chỗ ở: Ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang
3/Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
Bà Nguyễn Thị Hiền M - xin vắng mặt
Địa chỉ: Ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Lâm Thị H trình bày:

Vào năm 2021 ông Nguyễn Văn H1 có hỏi thuê phần đất của bà cặp mặt tiền lộ 3/2 với chiều ngang khoản 30m, chiều sâu khoản 12m thuộc Ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang để làm địa điểm trưng bày cây kiểng trồng sẵn trong chậu bán cho khách vào dịp tết, do phần đất cho thuê của bà thuộc diện quy hoạch và nhà nước đã cho cán bộ kiểm kê vào năm 2020 nên bà và ông H1 chỉ thỏa thuận miệng (không lập thành hợp đồng văn bản) với ông H1 rằng việc cho thuê là không thể cho thuê dài hạn, không được xây dựng nhà hoặc vật kiến trúc trên đất, cho thuê năm nào thì tính năm đó, với giá cho thuê là 6000.000 đồng/ năm, khi nhà nước thu hồi đất thì bị đơn phải di dời chậu cây kiểng trả lại đất cho bà, bà sẽ hoàn tiền lại cho ông H1 số tiền tháng thuê còn lại trong năm thuê.

Đối với số tiền thuê đất của năm 2021 và 2022 thì ông H1 đã trả đủ cho bà, đối với số tiền thuê của năm 2023 cho đến nay thì chưa trả đủ là 3.000.000 đồng nên bà yêu cầu bị đơn trả số tiền còn lại là 3.000.000đồng.

Do cần nhận lại phần đất thuê để làm việc khác nên bà có gặp ông H1 để thỏa thuận trả lai đất thuê thì ông H1 không đồng ý trả đất nên bà Khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất với ông H1 và buộc ông H1 trả lại đất thuê và tiền thuê đất cho bà với giá 3.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 trình bày: vào năm 2020 bà H có thỏa thuận miệng cho ông thuê phần đất ngang 30m chiều dài 12m hậu ở mặt tiền đường C thuộc Ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang để làm địa điểm trưng bày cây kiểng trồng sẵn trong chậu, mua bán chậu hoa, cây cảnh bán cho khách nên yêu cầu mặt bằng phải cao ráo, bằng phẳng nên ông đã thuê người khai hoang (do đất bỏ hoang cây dại mọc um tùm) và là đất trũng mương phải đổ cát san lắp mặt bằng cao ráo mới trưng bày chậu hoa buôn bán được; theo đó tổng chi phí mua cát san lắp mặt bằng có chứng từ là 45.600.000 đồng, thuê người dọn dẹp làm cỏ trong 15 ngày x 400.000 đồng/ ngày = 6.000.000 đồng, cá nhân ông phải bỏ công làm xuyên suốt 20 ngày x 400.000 đồng, tổng cộng là 59.600.000 đồng, chưa tính phần chi phí ông bỏ ra để di dời chậu hoa cây cảnh đi nơi khác trả lại mặt bằng cho bà H.

Tại phiên tòa ông H1 rút yêu cầu đối với số tiền ông thuê nhân công 6.000.000 đồng và ngày công ông bỏ ra 20 ngày là 8.000.000 đồng.

Nay bà H vi phạm thỏa thuận đòi lại đất cho thuê nên ông yêu cầu trả lại cho ông chi phí bơm cát san lắp mặt bằng là 45.600.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hiền M trình bày: vào khoản tháng 01/2023 bà có thuê 1 phần đất của ông H1 diện tích khoản 39m^2 với chiều ngang khoảng 6m; chiều dài 6m, với giá là 500.000 đồng/tháng; trên phần đất bà M thuê có cất nhà tạm với khung sắt tiền chế, nền bơm cát, lát gạch vĩa hè, việc xây cất này là bà tự thực hiện, thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định, trong vụ án tranh chấp giữa bà H và ông H1 thì bà không có yêu cầu gì, đối với các tài sản của bà M, bà thống nhất tự tháo dở, di dời để trả lại đất cho chủ sở hữu. Đề nghị xét xử vắng mặt bà, không yêu cầu hòa giải và công khai chứng cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Về thủ tục tố tụng tòa án xác định việc thụ lý, xác định tư cách đương sự, thụ lý đúng thẩm quyền, thu thập chứng cứ cũng như thủ tục tố tụng tại phiên tòa của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của pháp luật; nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã chấp hành và thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng, Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị H với ông Nguyễn Văn H1 về việc tranh chấp hợp đồng thuê đất.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H1 về việc yêu cầu Nguyên đơn trả tiền đổ cát san lắp mặt bằng với số tiền 45.600.000 đồng cho ông H1.

Buộc ông Nguyễn Văn H1 tháo dỡ, di dời nhà kho cùng toàn bộ công trình, vật kiến trúc trong nhà kho tại vị trí III và di dời cây trồng, chậu kiểng của ông H1 trên đất bà Lâm Thị H để trả lại phần đất trên cho Nguyên đơn.

Buộc Nguyễn Văn H1 trả tiền thuê đất cho bà Lâm Thị H với số tiền thuê đất 3.000.000 đồng.

Ghi nhận việc bà Nguyễn Thị Hiền M tự nguyện tháo dở, di dời toàn công trình vật kiến trúc tại vị trí (I) kết cấu có diện tích 06m x 6,5m; với kết cấu khung sắt tiền chế nền cát, lát gạch vỉa hè, mái lợp cao su khi bà H có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu di dời tài sản trả lại phần đất thuê và trả tiền thuê đất cho bà H, bị đơn có yêu cầu trả lại tiền đổ cát san lấp mặt bằng nhưng nguyên đơn không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Vì vậy, bà H khởi kiện nên Hội đồng xét xử có căn cứ xác định quan hệ pháp luật là vụ án tranh chấp hợp đồng thuê đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện các thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Các đương sự đều thống nhất các tài liệu, chứng cứ của vụ án đã giao nộp đầy đủ, không cung cấp gì thêm và được Tòa án công khai đúng thủ tục. Qua hòa giải các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên vụ án được đưa ra xét xử là đúng quy định của pháp luật.

Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hiền M đã có lời khai rõ ràng trong hồ sơ vụ án và có yêu cầu xét xử vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử áp dụng quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với người liên quan.

Đối với yêu cầu bà H trả tiền thuê nhân công dọn dẹp cỏ, khai hoang phần đất thuê là 6.000.000 đồng, ông H1 xác định không yêu cầu và rút lại với yêu cầu này nên Hội đồng xét xử không xem xét và căn cứ quy định tại Điều 217 Bộ Luật tố tụng dân sự, Đình chỉ đối với yêu cầu này của ông H1.

[3] Về nội dung giải quyết vụ án: Bà Lâm Thị H khởi kiện ông Nguyễn Văn H1 yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất giữa hai bên, yêu cầu di dời tài sản, vật kiến trúc của ông H1 trả lại phần đất thuê cho bà H sử dụng, canh tác theo kết quả đo đạc thực tế, đồng thời trả cho bà tiền thuê đến nay cho bà là 3.000.000 đồng, Ông H1 thống nhất trả lại phần đất thuê, tiền thuê đất còn lại cho bà H nhưng yêu cầu bà H phải trả lại cho ông chi phí bơm cát san lấp mặt bằng phần đất thuê của bà H với số tiền tổng cộng là 45.600.000 đồng thì ông mới đồng ý trả.

Về nội dung các bên thống nhất: Xác định phần đất bà H cho ông H1 thuê để làm nơi để cây kiểng là phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 519885 tại thửa 1681 tờ bản đồ 02 diện tích 423,9m^2 loại đất trồng Lúa được UBND huyện C cấp cho bà Lâm Thị H ngày 24/12/2013 và theo Mãnh trích đo của công ty Đ bản đồ Tín Phát ngày 21/7/2023 các bên thống nhất chỉ là thỏa thuận miệng vào năm 2021, không có lập thành văn bản cụ thể.

Đối với tiền thuê đất của năm 2022 thì bà H đã nhận đủ của ông H1 nên không yêu cầu còn lại tiền thuê đất năm 2023 ông H1 cho rằng. Tại phiên tòa ông H1 thừa nhận tiền thuê đất trong năm 2023 là 3.000.000 đồng thì chưa trả cho bà H; theo đó các bên thỏa thuận giá thuê mỗi năm là 6.000.000 đồng,

[4] Ông H1 cho rằng thỏa thuận trả tiền thuê đất của năm trước sẽ được trả vào đầu năm tiếp theo sau khi qua tết, trình bày này không được Nguyên đơn thừa nhận, xét thấy từ đầu năm 2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là ½ thời gian thuê của năm 2023, bà H chỉ yêu cầu ông H1 trả cho bà số tiền là 3.000.000 đồng là phù hợp, có căn cứ, nên buộc ông H1 trả số tiền thuê này cho bà H.

[4] Theo biên bản thẩm định và thừa nhận của ông H1 thể hiện trên phần đất thuê của bà H, ông H1 có xây dựng nhà kho với diện tích 4m x 6,6m có kết cấu khung cột bê tông cốt thép đút sẵn, mái tol, vách tol, nền láng xi măng, cất năm 2020.

Ngoài ra, tại phiên tòa ông H1 thừa nhận còn để 66 chậu M1 và 85 chậu Hạnh trên phần đất thuê, xét thấy do yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn cũng thống nhất di dời trả lại đất cho bà H nên buộc ông Nguyễn Văn H1 có trách nhiệm tháo dở nhà kho với diện tích 4m x 6,6m có kết cấu khung cột bê tông cốt thép đút sẵn, mái tol, vách tol, nền láng xi măng, cất năm 2020 và 66 chậu M1 và 85 chậu H2 trả lại phần đất thuê cho bà H.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H1 yêu cầu bà H trả cho ông chi đổ cát san lấp mặt bằng phần đất thuê của bà H với số tiền là 45.600.000 đồng. Xét thấy các bên thừa nhận chỉ thỏa thuận miệng về việc thuê đất của bà H để ông H1 để chậu Kiểng, không có thỏa thuận việc cải tạo, bơm cát san lấp mặt bằng hay cho thuê lại, bà H không thừa nhận việc có thỏa thuận cho ông H1 đổ cát san lấp mặt bằng phần đất thuê, tuy nhiên khi thuê đất ông H1 cho rằng ông đã đầu tư bằng việc bơm cát san lấp mặt bằng trên đất với số tiền 45.600.000 đồng theo Hóa đơn bán hàng ngày 20/6/2021 tại Cửa hàng vật liệu xây dựng thống nhất thuộc ấp T, thị trấn N do ông H1 cung cấp, hơn nữa ông H1 xác định các hóa đơn khi mua cát đã bị thất lạc nên có yêu cầu Cửa hàng vật liệu xây dựng viết lại biên nhận mới cho ông là không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

[5] Đối với phần đất ông H1 cho bà M thuê lại để làm nơi bán cà phê trên phần đất của bà H tại vị trí I theo lược đồ, xét thấy việc ông H1 cho thuê lại chưa được sự đồng ý của Nguyên đơn cũng như không được bà H thừa nhận có thỏa thuận việc đồng ý cho người khác thuê lại, qua xem xét thẩm định và ghi nhận ý kiến bà M thừa nhận có thuê lại từ ông H1 và cất nhà tiền chế (vị trí I) trên phần đất của bà H có diện tích 06mx 6,5m; với kết cấu khung sắt tiền chế nền cát có lát gạch vĩa hè, mái lợp cao su; qua làm việc bà M thống nhất tự tháo dở trả lại hiện trạng đất ban đầu cho bà H khi bà H có yêu cầu, được bà H thống nhất, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của bà M.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 94, Điều 147; Điều 277, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;
- Điều 385, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự 2015.
- Điều 188 Luật đất đai 2013.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị H với ông Nguyễn Văn H1 về việc tranh chấp hợp đồng thuê đất.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H1 về việc yêu cầu Nguyên đơn trả tiền đổ cát san lấp mặt bằng với số tiền 45.600.000 đồng cho ông H1.

Buộc ông Nguyễn Văn H1 tháo dỡ, di dời nhà kho cùng toàn bộ công trình, vật kiến trúc trong nhà kho tại vị trí III và di dời cây trồng, chậu kiểng của ông H1 trên đất bà Lâm Thị H để trả lại phần đất trên cho Nguyên đơn.

Buộc Nguyễn Văn H1 trả tiền thuê đất cho bà Lâm Thị H với số tiền thuê đất 3.000.000 đồng

Ghi nhận việc bà Nguyễn Thị Hiền M tự nguyện tháo dỡ, di dời toàn công trình vật kiến trúc tại vị trí (I) kết cấu có diện tích 06m x 6,5m; với kết cấu khung sắt tiền chế nền cát có lát gạch vỉa hè, mái lợp cao su khi bà H có yêu cầu.

(theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Lâm Thị H và lược đồ kèm theo).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chậm trả số tiền thì hàng tháng còn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, lãi suất được áp dụng theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H1 phải chịu 2.430.000 đồng được khấu trừ 1.490.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010100 ngày 29/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang thành án phí. Ông H1 còn phải nộp thêm 940.000 đồng.

Chi phí thẩm định, đo đạc ông Nguyễn Văn H1 phải chịu 3.000.000 đồng; ông H1 đã nộp xong.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Nguyễn Thị Hiền M được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Trần Thanh Kỉnh

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- CC THA DS h.Châu Thành;
- VKSND h.Châu Thành;
- Lưu hồ sơ vụ án.