

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 142/2020/DS-ST
Ngày 17-9-2020
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 TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Văn Năm.

Ông Văn Công Trọn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Văn Bổng là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần văn Thời tham gia phiên tòa:
Bà Vũ Ánh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 179/2020/TLST- DS ngày 29 tháng 4 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 142/2020/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 406/2020/QĐST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Võ Phi H, sinh năm 1954.

2. Bà Trần Ngọc L, sinh năm 1958.

Cùng cư trú tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của ông Võ Phi H: Bà Trần Ngọc L, sinh năm 1958 là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 5 năm 2020); cư trú tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1952; cư trú tại ấp G, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và quá trình tố tụng tại Tòa án bà Trần Ngọc L trình bày: Vào ngày 17/4/2018, vợ chồng bà có cho ông Nguyễn Văn Ch thuê phần đất nông nghiệp 3,5 ha tại ấp 9, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, thời hạn thuê 05 năm, giá thuê 03 năm đầu mỗi năm 200 gạ lúa, 02 năm sau mỗi năm 250 gạ lúa, có làm giấy tay. Đôi bên thống nhất theo giá lúa thị trường tại thời điểm giao nhận và thời gian trả được xác định trong vòng tháng 02 âm lịch hàng năm, khi muốn sang lấp, đào xới đất thì phải có sự thống nhất của vợ chồng bà. Do hợp đồng làm vào tháng 4/2018 nên năm đầu đôi bên thống nhất giao nhận tiền lúa vào tháng 5 năm 2018, những năm còn lại thì giao trong tháng 02 âm lịch hàng năm. Phía ông Ch không thực hiện đúng hợp đồng như giao tiền lúa không đúng hạn, giá lúa không đúng với giá thị trường và tự ý đào xới phần mặt tiền đất khi chưa có sự đồng ý của vợ chồng bà dẫn đến tranh chấp. Hiện nay, phần đất cho thuê vợ chồng bà đã nhận lại nên bà chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông Nguyễn Văn Ch và bà không chấp nhận bất cứ yêu cầu nào của ông Ch đặt ra.

Ý kiến ông Nguyễn Văn Ch: Ông thừa nhận có thuê phần đất 3,5 ha tại ấp 9, xã K, huyện T của vợ chồng bà Trần Ngọc L, có làm giấy tay để làm bằng. Bản thân ông thực hiện đúng nội dung đã cam kết và không có vi phạm hợp đồng như bà L xác định. Nay ông chấp nhận chấm dứt hợp đồng thuê đất với vợ chồng bà L, hiện tại ông đã di dời toàn bộ tài sản và trả lại phần đất thuê cho vợ chồng bà L nhận, ông yêu cầu vợ chồng bà L phải hỗ trợ bồi thường tiền di dời tài sản cho ông là 15.000.000 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa: Vụ án được Tòa án thụ lý là đúng thẩm quyền, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa ông Võ Phi H và bà Trần Ngọc L với ông Nguyễn Văn Ch theo sự thỏa thuận của các đương sự, không chấp nhận yêu cầu của ông Ch đòi vợ chồng bà L hỗ trợ bồi thường tiền di dời tài sản 15.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Vụ việc theo yêu cầu của ông Võ Phi H và bà Trần Ngọc L được Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Mặc dù, hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 17/4/2018 giữa ông Võ Phi H và bà Trần Ngọc L với ông Nguyễn Văn Ch được xác lập trên tinh thần tự nguyện nhưng không thực hiện việc đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai là chưa thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự nên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa đôi bên chưa phát sinh hiệu lực. Hiện tại, đôi bên thống nhất không tiếp tục thực hiện hợp đồng và đã tiến hành giao nhận phần đất cho thuê nên không tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê đất giữa các bên là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 422 của Bộ luật Dân sự.

[3] Đối với yêu cầu hỗ trợ bồi thường tiền di dời tài sản của ông Nguyễn Văn Ch, Hội đồng xét xử thấy rằng hợp đồng do đôi bên xác lập không có hiệu lực nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, hợp đồng vô hiệu là do lỗi cả hai bên, hơn nữa các đương sự đã tự chấm dứt hợp đồng và phía ông Ch đã tự thực hiện việc di dời tài sản nên không buộc trách nhiệm bồi thường.

[4] Xét thấy ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật được chấp nhận.

[5] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên ông Ch là người cao tuổi có đơn đề nghị miễn án phí nên được miễn theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 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. Ông H và bà L được miễn nộp tạm ứng án phí nên không đặt ra.

[6] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 188 của Luật Đất đai; Điều 117, Điều 122, Điều 129 và khoản 2 Điều 422 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 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:

Chấp nhận yêu cầu của ông Võ Phi H và bà Trần Ngọc L về việc yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa ông Võ Phi H và bà Trần Ngọc L với ông Nguyễn Văn Ch.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 17/4/2018 giữa ông Võ Phi H và bà Trần Ngọc L với ông Nguyễn Văn Ch.

Phần đất cho thuê phía ông H và bà L đã nhận lại nên không buộc trách nhiệm giao nhận.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Ch về việc yêu cầu ông Võ Phi H và bà Trần Ngọc L hỗ trợ bồi thường tiền di dời tài sản 15.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Văn Ch phải chịu nhưng ông được miễn theo quy định nên không phải nộp.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thanh Hải