

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂY NINH
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 39/2025/DS-ST

Ngày: 28-3-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng cho thuê
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Minh Hoàng.

2. Ông Trần Tấn Phát.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Vương Lệ H, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Nhiên - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 490/2024/TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1994; Địa chỉ: ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Chị Trương Thị Bảo K, sinh năm 1982; Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện đề ngày 17-10-2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Kim H trình bày**

Vào ngày 05-5-2024 Âm lịch, chị có thoả thuận thuê vườn xoài của chị K tại số 826 ấp Thạnh Lợi, xã Thạnh Tân, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Hai bên có lập giấy tay đề là “Giấy cho mướn vườn xoài”, theo đó, giá thuê là 2.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê là 05 năm từ ngày 05-5-2024 Âm lịch đến ngày 05-5-2029 Âm lịch, chị H đã giao đủ số tiền thuê trong 05 năm là 10.000.000 đồng cho chị Khuyên. Sau khi ký kết hợp đồng, chị H đã nhận vườn xoài để canh tác, đã tiến hành bón phân thuốc chăm sóc cây trong vòng 02 tháng thì chồng chị Klà anh Trịnh Văn Trí lấy lại đất, không cho thuê nữa.

Trong đơn khởi kiện, chị H yêu cầu giải quyết vô hiệu hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa chị và chị Khuyên, buộc chị K và anh Trí trả tiền thuê đất là 10.000.000 đồng và tiền phân thuốc chị đã mua để chăm bón cho vườn xoài là 4.650.000 đồng, tổng cộng là 14.650.000 đồng.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, chị H yêu cầu giải quyết vô hiệu hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa chị và chị Khuyên, rút lại yêu cầu khởi kiện đối với anh Trí, chỉ yêu cầu chị K trả tiền thuê đất là 10.000.000 đồng và tiền phân thuốc chăm bón cho vườn xoài là 4.650.000 đồng, tổng cộng là 14.650.000 đồng.

*** Bị đơn chị Trương Thị Bảo Khuyên:** vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ, không cung cấp tài liệu, chứng cứ và thể hiện yêu cầu gì đối với nội dung vụ án.

*** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến**

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đều đã tuân thủ theo đúng quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện, tuyên bố hợp đồng vô hiệu, buộc chị K có nghĩa vụ trả cho chị H tiền thuê đất là 10.000.000 đồng và tiền phân thuốc chăm bón cho vườn xoài là 4.650.000 đồng, tổng cộng là 14.650.000 đồng. Ghi nhận chị H không yêu cầu chồng chị Klà anh Trí cùng có nghĩa vụ trả số tiền này. Các đương sự chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng

Tại phiên toà, bị đơn chị Kvắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nguyên đơn chị H vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trong vụ án.

[2] Về nội dung

[2.1] Chị H cung cấp chứng cứ là hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất viết bằng giấy tay đề là “Giấy cho mượn vườn xoài” lập ngày 05-5-2024 Âm lịch giữa chị H và chị Khuyên, có chữ ký tên xác nhận “bên cho mượn vườn” là chị Khuyên. Mặt khác, anh Trịnh Văn Trí - chồng chị K- cũng trình bày: *“hiện nay phần đất tôi đã lấy lại không còn liên quan đến chị H”* (Bút lục 15) cho thấy chị H có nhận đất để canh tác. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo giấy tay nêu trên giữa chị H và chị K là có thật.

[2.2] Khi giao kết hợp đồng chỉ có chị K (bên cho thuê) và chị H (bên thuê), không có sự thoả thuận của anh Trí - chồng chị Khuyên. Như vậy, hợp đồng giao kết không bảo đảm về chủ thể nên vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 500 Bộ luật Dân sự.

[2.3] Theo nội dung thoả thuận trong hợp đồng thì chị H đã giao cho chị K đủ số tiền thuê quyền sử dụng đất trong 05 năm là 10.000.000 đồng. Mặt khác, kết quả xác minh thể hiện vào ngày 12-5-2024 Âm lịch, chị H có mua phân thuốc để bón cho vườn xoài chị đang thuê với số tiền 4.650.000 đồng (Bút lục số 31). Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì: *“2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”*. Do đó, chị H yêu cầu chị K trả lại tiền thuê đất đã thanh toán là 10.000.000 đồng và tiền phân thuốc bón cho vườn xoài là 4.650.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Chị H không yêu cầu chồng chị K cùng có nghĩa vụ thanh toán nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về án phí, lệ phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 117, 131, 500 Bộ luật Dân sự;
- Điều 167, 188 Luật Đất đai 2013;
- Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 chị Nguyễn Thị Kim H đối với chị Trương Thị Bảo K về việc “Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất theo giấy tay đề là “Giấy cho mượn vườn xoài” lập ngày 05-5-2024 Âm lịch giữa chị Nguyễn Thị Kim H và chị Trương Thị Bảo K vô hiệu.

Chị Trương Thị Bảo K có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Kim H số tiền là 14.650.000 (mười bốn triệu sáu trăm năm mươi nghìn) đồng.

2. Ghi nhận: Chị Nguyễn Thị Kim H không yêu cầu chồng chị K là anh Trịnh Văn Trí cùng có nghĩa vụ thanh toán số tiền 14.650.000 đồng.

3. 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 án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Trương Thị Bảo K chịu 1.032.500 (một triệu không trăm ba mươi hai nghìn năm trăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị Kim H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho chị H tiền tạm ứng án phí đã nộp là 366.000 (ba trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0003466 ngày 17-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

5. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án dân sự 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thành phố Tây Ninh;
- Chi cục THADS thành phố Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu: VT.

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

Nguyễn Thị Kim Quyên