

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI CHÂU
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 43/2018/DS-ST

Ngày: 22-11-2018

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 QUẬN HẢI CHÂU, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Thảo

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Xoa

2. Ông Hoàng Minh Trinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Anh Đào, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Thu Hiếu – Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 11 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 159/2018/TLST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2018/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Phan Thị Mỹ K** – Sinh năm 19xx - Địa chỉ: Đường Y, quận C, thành phố Đà Nẵng - Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Lê Hữu Q** - Sinh năm 19xy – Địa chỉ: Đường G, quận S, thành phố Đà Nẵng (Giấy ủy quyền ngày 31/7/2018). Có mặt.

- Bị đơn: Ông **Hồng Quang P** – Sinh năm 19yy - Địa chỉ: Xã B, huyện L, tỉnh Quảng Nam.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Đặng Thị Tố N** – Sinh năm 19yx - Địa chỉ: Xã B, huyện L, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện hợp pháp của ông Hồng Quang P và bà Đặng Thị Tố N: Bà **Nguyễn Thị Phương O** – Địa chỉ: Đường V, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng (Giấy ủy quyền ngày 28/8/2018). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hồng Quang P và bà Đặng Thị Tố N: Ông **Dur Ngọc A** – Luật sư của Văn phòng Luật sư Đ – Địa chỉ: Đường P, phường I, quận K, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 11/8/2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Phan Thị Mỹ K và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Hữu Q trình bày:

Ngày 10/7/2014, bà Phan Thị Mỹ K và ông Hồng Quang P có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Theo thỏa thuận trong hợp đồng, bà K cho ông P thuê quyền sử dụng đối với 02 lô đất số D2-21 và D2-22 thuộc tờ bản đồ số KT 01/1 khu dân cư M với mục đích cho thuê là “Để xây dựng nhà ở làm công tác Giáo dục, xã hội, từ thiện (Cấp phát thuốc, giúp đỡ trẻ mồ côi, người già neo đơn)”; giá thuê được hai bên thống nhất là 200.000 đồng/1 tháng; hình thức thanh toán là thanh toán 01 lần ngay sau khi hợp đồng được công chứng, với thời hạn thuê là 50 năm; số tiền thuê ông P phải thanh toán cho bà K theo thỏa thuận là 120.000.000 đồng. Bà K có viết giấy nhận số tiền thuê đất là 120.000.000 đồng nhưng thực tế bà K chưa nhận tiền thuê, việc bà K viết giấy nhận tiền để tạo điều kiện thuận lợi cho ông P làm các thủ tục cần thiết. Đến thời điểm hiện tại, ông P vẫn chưa triển khai xây dựng công trình gì cũng như chưa tiến hành các hoạt động từ thiện theo đúng mục đích thuê quyền sử dụng đất đã nêu trong hợp đồng. Bên cạnh đó, bà K có nghe thông tin ông P đang có ý định cho thuê lại 02 lô đất nói trên vì trên đất có gắn bảng cho thuê đất (thể hiện tại ảnh chụp nộp cho Tòa án), nhưng khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì tấm bảng cho thuê đất đã bị gỡ đi. Trước khi khởi kiện, bà K có gọi điện thoại thông báo với ông P về việc muốn chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nhưng ông P không đồng ý. Vì ông P sử dụng đất không đúng mục đích thuê ghi trong hợp đồng nên bà K khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 10/7/2014. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/7/2014 ký giữa bà K và ông P. Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc đơn phương chấm dứt hợp đồng và không có yêu cầu gì khác.

Riêng đối với yêu cầu buộc bà Đặng Thị Tô N trao trả lại cho bà K 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất số D2-21 và D2-22 thuộc tờ bản đồ số KT 01/1 khu dân cư M, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu này.

* Tại Đơn trình bày ngày 28/8/2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Hồng Quang P và người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Nguyễn Thị Phương O trình bày:

Ngày 10/7/2014, bà Phan Thị Mỹ K và ông Hồng Quang P có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đúng như đại diện nguyên đơn đã trình bày. Ông P đã giao đủ số tiền thuê đất 120.000.000 đồng cho bà K và bà K đã viết giấy nhận tiền. Việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vì lý do bị đơn sử dụng đất không đúng mục đích thuê là không chính xác vì: Theo hợp đồng, thời hạn thuê đất là 50 năm nhưng từ ngày ký hợp đồng đến nay chỉ mới 4 năm, hợp đồng không bắt buộc phải tiến hành xây dựng cơ

sở vật chất để phục vụ cho công tác từ thiện ngay sau khi ký. Mặt khác, ông P cần có thời gian xây dựng dự án và huy động nguồn kinh phí phục vụ cho công tác từ thiện. Lô đất trên ông P hiện đang quản lý và sử dụng và không cho ai thuê. Vì ông P sử dụng đất đúng mục đích thuê như đã thỏa thuận nên ông P không đồng ý hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cũng như không đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất như yêu cầu đại diện nguyên đơn đưa ra tại phiên tòa. Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền thuê đất đã trả là 120.000.000 đồng cũng như không có yêu cầu giải quyết hậu quả của việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của nguyên đơn.

* Tại Đơn trình bày ngày 28/8/2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị Tô N và người đại diện hợp pháp của bà N là bà Nguyễn Thị Phương O trình bày:

Về phía bà Đặng Thị Tô N có nhận 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất số D2-21 và D2-22 thuộc tờ bản đồ số KT 01/1 khu dân cư M từ ông Phan Công Văn và có viết giấy nhận ngày 13/10/2013, nhưng sau đó bà N đã trả lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Văn, việc trả này không lập thành văn bản. Do đó, bà N không đồng ý với yêu cầu trả lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai lô đất bà K cho ông P thuê. Nay nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà N trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà N thống nhất, không có ý kiến gì.

* Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hồng Quang P và bà Đặng Thị Tô N là Luật sư Dư Ngọc A cho rằng yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/7/2014 của nguyên đơn là không có căn cứ vì: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không quy định ông P phải có trách nhiệm xây dựng nhà ở làm từ thiện vào thời điểm cố định nào, ông P có quyền lựa chọn thời điểm xây dựng theo khả năng tài chính của mình trong thời hạn 50 năm; việc nguyên đơn cho rằng bị đơn treo bảng có ý định cho thuê lại đất là không có cơ sở, hình ảnh nguyên đơn cung cấp cho Tòa án không rõ nội dung, không có văn bản trình bày nguồn gốc, xuất xứ nên không được coi là chứng cứ; tại phiên tòa đại diện nguyên đơn cho rằng nguyên đơn không quan tâm đến việc nhận tiền thuê đất, tình tiết này không có ý nghĩa đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, luật sư đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/7/2014.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đảm bảo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân quận Hải Châu chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị Mỹ K đối với ông Hồng Quang P về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Phan Thị Mỹ K khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với 02 lô đất số D2-21 và D2-22 thuộc tờ bản đồ số KT 01/1 khu dân cư M nên vụ án do Tòa án nhân dân quận Hải Châu (Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện) thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/7/2014 giữa bà Phan Thị Mỹ K và ông Hồng Quang P: Thừa đất số D2-21, tờ bản đồ số KT01/1, địa chỉ: Lô D2-21 Khu dân cư M đã được UBND quận Hải Châu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 920011 ngày 08/5/2007 đứng tên bà Phan Thị Mỹ K; Thừa đất số D2-22, tờ bản đồ số KT01/1, địa chỉ: Lô D2-22 Khu dân cư M đã được UBND quận Hải Châu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 920012 ngày 08/5/2007 đứng tên bà Phan Thị Mỹ K. Như vậy, bà Phan Thị Mỹ K có quyền sử dụng hợp pháp đối với hai lô đất trên.

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/7/2014 có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các điều 703, 704 của Bộ luật Dân sự năm 2005, điểm b khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 nên có hiệu lực đối với các bên tham gia giao dịch.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Mỹ K về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/7/2014:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn yêu Tòa án hủy bỏ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/7/2014. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa án chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/7/2014. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên chấp nhận.

Lý do yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đưa ra là: Ông P sử dụng đất không đúng mục đích thuê ghi trong hợp đồng, cụ thể sau 04 năm thuê đất vẫn không triển khai xây dựng công trình gì để tiến hành các hoạt động từ thiện. Đại diện bị đơn không đồng ý vì cho rằng ông P vẫn sử dụng đất đúng mục đích thuê, sở dĩ chưa tiến hành xây dựng các công trình phục vụ từ thiện vì trong hợp đồng không có quy định bắt buộc phải tiến hành xây dựng cơ sở vật chất để phục vụ cho công tác từ thiện ngay sau khi ký và ông P cần có thời gian xây dựng dự án và huy động nguồn kinh phí phục vụ cho công tác từ thiện. Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại Điều 3 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/7/2014 ghi rõ mục đích thuê quyền sử dụng đất là để “xây dựng nhà ở làm công tác giáo dục,

xã hội, từ thiện (cấp phát thuốc, giúp đỡ trẻ mồ côi, người già neo đơn) ”; tại Điều 6 của hợp đồng về quyền và nghĩa vụ của bên B (bên thuê) quy định bên thuê có nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích, đúng thời hạn thuê. Tuy trong hợp đồng hai bên không thỏa thuận về thời điểm ông P phải tiến hành xây dựng nhà ở làm công tác giáo dục, xã hội, từ thiện, nhưng theo quy định tại Điều 405 của Bộ luật Dân sự năm 2005 về hiệu lực của hợp đồng dân sự thì: “Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”. Như vậy, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà K và ông P phát sinh hiệu lực ngay sau khi ký hợp đồng và nghĩa vụ sử dụng đất thuê đúng mục đích của ông P cũng phát sinh từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực. Tuy nhiên, qua xem xét, thẩm định tại chỗ đối với 02 lô đất thuê, Tòa án thấy hai lô đất này vẫn giữ nguyên hiện trạng được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện đang để không và không có công trình gì được xây dựng trên đất. Phía bị đơn cung cấp chứng cứ là ảnh và bản thiết kế nhà để chứng minh việc ông P đang có những hoạt động phục vụ cho công tác từ thiện cũng như chuẩn bị xây dựng nhà trên đất thuê để làm từ thiện, Hội đồng xét xử thấy: Những hoạt động từ thiện trong những ảnh trên được tiến hành ở nơi khác, không liên quan đến đất thuê; bản thiết kế nhà ở thể hiện được lập vào thời điểm ngày 07/4/2013, địa điểm xây dựng tại quận Cẩm Lệ trong khi hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 10/7/2014, địa chỉ đất tại quận Hải Châu là không phù hợp, lý do bị đơn đưa ra là do có sự nhầm lẫn và do có dự định thuê đất nên nhờ thiết kế nhà trước khi ký hợp đồng thuê là không có cơ sở.

Như vậy, việc bị đơn thuê đất để xây nhà làm từ thiện nhưng để đất không sử dụng đến nay hơn 04 năm và không có chứng cứ xác thực để chứng minh từ đó đến nay đang chuẩn bị những điều kiện cần thiết để thực hiện công việc đúng mục đích hợp đồng thuê nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vì lý do bên thuê sử dụng đất không đúng mục đích là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 488 của Bộ luật Dân sự năm 2005, cần được chấp nhận. Như đã phân tích đánh giá ở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông P và bà N.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bị đơn không yêu cầu nguyên đơn phải trả lại số tiền thuê đất đã đưa cũng như không có yêu cầu giải quyết hậu quả gì trong trường hợp chấm dứt hợp đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Đặng Thị Tố N trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất số D2-21 và D2-22 thuộc tờ bản đồ số KT 01/1 khu dân cư M: Vào ngày 31/10/2018 nguyên đơn có đơn xin rút lại yêu cầu này. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

[4.1] *Về án phí:* Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là ông Hồng Quang P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà Phan Thị Mỹ K.

[4.2] *Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ* là 2.000.000 đồng bị đơn là ông Hồng Quang P phải chịu. Số tiền này nguyên đơn đã nộp và chi phí xong nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền là 2.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các điều 405, 426, 488, 703, 704, 705, 706, 707, 708 của Bộ luật Dân sự năm 2005, điểm b khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các điều 147, 157, 244, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 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,

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Mỹ K đối với ông Hồng Quang P.

Xử:

1. Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/7/2014 ký giữa bà Phan Thị Mỹ K và ông Hồng Quang P đối với 02 lô đất số D2-21 và D2-22 thuộc tờ bản đồ số KT 01/1 khu dân cư M.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Mỹ K về việc yêu cầu bà Đặng Thị Tố N trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 920011 do UBND quận Hải Châu cấp ngày 08/5/2007 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 920012 do UBND quận Hải Châu cấp ngày 08/5/2007.

3. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

3.1. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng ông Hồng Quang P phải chịu.

- Bà Phan Thị Mỹ K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Phan Thị Mỹ K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003672 ngày 20/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu.

3.2. *Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ* là 2.000.000 đồng ông Hồng Quang P phải chịu. Số tiền này bà Phan Thị Mỹ K đã nộp và chi phí xong nên ông P có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà K số tiền là 2.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi

hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về quyền kháng cáo: Bà Phan Thị Mỹ K, ông Hồng Quang P và bà Đặng Thị Tố N có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 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:

- Đương sự;
- VKSND quận Hải Châu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thu Thảo