TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VĨNH LONG **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2020/DSST

Ngày: 24/6/2020

V/v tranh chấp: "*Hợp đồng về quyền sử dụng đất (cho thuê)*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VĨNH LONG - TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Võ Tấn Thành

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Cường
2. Bà Nguyễn Thị Lệ Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy Nương - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thủy Tiên – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2020/TLDS-ST, ngày 02/3/2020, về việc tranh chấp "*Hợp đồng về quyền sử dụng đất (cho thuê)*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 63/2020/QĐXXST-DS, ngày 04 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Nguyễn Hữu V, sinh năm 1956; địa chỉ số H, Đường T, Phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

  Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Phạm Minh T – Văn phòng Luật sư P, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- **Bị đơn:** Nguyễn Thanh T, sinh năm 1981; địa chỉ số S, khóm T, Phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan**:

  1. Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1967; địa chỉ số B, khóm T, Phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

     Người giám hộ: Nguyễn Thị Thanh V, sinh năm 1955; số H, khóm B, Phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (chị ruột bà H) (có mặt).

2. Ngân hàng N. (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 04 tháng 02 năm 2020, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Nguyễn Hữu V trình bày:

Ngày 29/12/2017, ông và ông Nguyễn Thanh T có ký kết "*Bảng hợp đồng thuê đất"*; theo đó, ông cho ông T thuê quyền sử dụng đất tại thửa 66, tờ bản đồ 33, diện tích 2.807,1m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T (nay là khóm T, Phường T), thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; thời hạn thuê 10 năm, bắt đầu từ ngày 29/12/2017 đến 29/12/2027; giá thuê là 5.000.000đ/01 năm trong 05 năm đầu và 8.000.000đ/01 năm cho 05 năm cuối, thời điểm thanh toán vào cuối năm; hợp đồng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê, ông T không thanh toán tiền thuê đất lần nào, bỏ hoang, không chăm sóc cây trái làm cho cây cằn cỗi, cho nên năm 2018 bị hỏa hoạn ảnh hưởng một phần cây ăn trái. Ông có đến gặp ông T đề nghị thanh lý hợp đồng, nhưng ông T không đồng ý và cũng không thanh toán tiền thuê đất cho ông.

Tính đến ngày xét xử sơ thẩm (24/6/2020) ông T còn nợ tiền thuê đất của ông là 02 năm bằng 10.000.000đ. Mặt khác, ông T sử dụng đất không đúng mục đích, không chăm sóc cây trái mà bỏ vườn hoang. Do đó, ông yêu cầu Tòa án chấm dứt Bảng hợp đồng thuê đất ngày 29/12/2017 giữa ông với ông T; buộc ông T trả lại quyền sử dụng đất và tiền thuê đất 10.000.000đ.

Tại biên bản hòa giải ngày 15/4/2020, cũng như tại phiên tòa bị đơn Nguyễn Thanh T trình bày:

Ông thừa nhận vào ngày 29/12/2017 có ký kết hợp đồng thuê đất của ông Nguyễn Hữu V tại thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 33, diện tích khoảng 3.000m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T (nay là khóm T, Phường T), thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, chứ không phải diện tích như ông V trình bày. Hợp đồng do ông soạn sẵn 02 bản và đưa ông V ký, ông V ký xong giao cho mỗi người 01 bản, nhưng đến 01 tháng sau thì ông V đề nghị thay đổi nội dung hợp đồng về giá thuê tăng từ 5.000.000đ lên 5.500.000đ/năm, nhưng ông không đồng ý nên tiếp tục thực hiện đã ký kết cho đến nay.

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê, ông có trồng thêm cây nhãn và mít, hiện nay còn khoảng 15 cây nhãn và 20 cây mít. Đối với tiền thuê đất thì ông đã thanh toán đầy đủ, ông đã đưa cho bà H là em ruột ông V (theo đề nghị của ông V khi ký kết hợp đồng) 02 đợt bằng 10.000.000đ. Ngoài ra, khi ký kết hợp đồng thì ông có làm công cho nhà cha ông V với số tiền là 5.000.000đ, nên hai bên thỏa thuận là cấn trừ thuê năm đầu bằng tiền làm công của ông. Như vậy, ông đã thanh toán cho ông V 03 đợt bằng 15.000.000đ, cho nên, ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông V chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì ông không có yêu cầu ông

V bồi thường thiệt hại.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thu H trình bày:**

Bà là em ruột của ông V, bà biết ông T vì ông T là hàng xóm với bà. Đối với việc ông V cho ông T thuê quyền sử dụng đất để trồng cây thì bà không biết. Từ trước đến nay bà không có nhận tiền gì của ông T, cũng không nhận tiền dùm cho ông V; cho nên ông T cho rằng đã đưa tiền cho bà 10.000.000đ là không có.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu ý kiến**: Căn cứ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 29/12/2017 mặc dù không công chứng, chứng thực nhưng qua đó đã thể hiện ý chí của các bên trong việc giao kết hợp đồng, theo đó ông T thuê quyền sử dụng đất thửa 66, tờ bản đồ số 33, diện tích khoảng 2.807,1m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T (nay là khóm T, Phường T), thành phố V, tỉnh Vĩnh Long của ông V. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê thì ông T không thực hiện việc thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ thanh toán, cho nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V. Riêng đối với các cây trồng của ông T trên phần đất thuê đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận tự nguyện của ông V hỗ trợ cho ông T số tiền theo giá của Hội đồng định giá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Qui trình nhận đơn, thu thập chứng cứ của Thẩm phán đúng trình tự thủ tục tố tụng; về thời hạn xét xử đảm bảo đúng thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; về Hội đồng xét xử thực hiện nguyên tắc xét xử đúng trình tự thủ tục tố tụng; việc chấp hành pháp luật của các đương sự được thực hiện nghiêm túc.

Về việc giải quyết vụ án: Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 119, 120, 129, 131, 472, 480, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 167, 188 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về 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 ông V. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 29/12/2017 giữa ông V với ông T thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 33, diện tích khoảng 2.807,1m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T (nay là khóm T, Phường T), thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Buộc ông T có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất thuê cho ông V và bồi thường thiệt hại cho ông V số tiền 10.000.000đ.

Buộc ông V có nghĩa hoàn trả cho ông T số tiền 5.000.000đ. Ghi nhận sự tự nguyện của ông V hỗ trợ cho ông T giá trị cây trồng của ông T bằng 3.963.000đ.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông V chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp.

Buộc ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông V do thuộc đối tượng người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn có địa chỉ tại phường Tân Hòa, thành phố Vĩnh Long để yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và buộc bị đơn trả số tiền thuê đất, cho nên, đây là vụ án dân sự tranh chấp "*Hợp đồng về quyền sử dụng đất (cho thuê)*" theo quy định tại Điều 500 của Bộ luật Dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long theo 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] Về thủ tục tố tụng: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Vĩnh Long – Phòng giao dịch Nguyễn Huệ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, cho nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Hữu V, Hội đồng xét xử thấy: Trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, nguyên và bị đơn đều thừa nhận vào ngày 29/12/2017, ông Nguyễn Hữu V và ông Nguyễn Thanh T có ký kết "*Bảng hợp đồng thuê đất"*, theo đó ông V cho ông T thuê quyền sử dụng đất thửa 66, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại ấp T, xã T (nay là khóm T, Phường T), thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; thời hạn thuê 10 năm; giá thuê là 5.000.000đ/01 năm trong 05 năm đầu và 8.000.000đ/01 năm cho 05 năm cuối. Căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử công nhận tình tiết này là sự thật, không cần phải chứng minh.

[4] Xét về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy: Việc giao kết hợp đồng giữa ông V và ông T được lập thành văn bản là phù hợp với Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm b khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Xét về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng thì theo khoản 2 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định "*Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định"*. Như vậy, giao dịch dân sự giữa nguyên và bị đơn là hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, cho nên, căn cứ khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 thì "*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*". Đối với chiếu với quy định này thì việc ông V cho ông T thuê quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai, nhưng các bên không ai đăng ký, cho nên, hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 29/12/2017 giữa ông V và ông T là vô hiệu theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, ông V khởi kiện yêu cầu ông T phải trả lại quyền sử dụng đất là cơ sở chấp nhận.

[5] Theo qui định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Qua quá trình thực hiện hợp đồng cho thấy, ông V đã giao quyền sử dụng đất thửa 66, tờ bản đồ số 33, diện tích 2.807,1m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho ông T quản lý, sử dụng từ ngày 29/12/2017 đến nay, cho nên buộc ông T phải có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất cho ông V; còn đối với ông T cho rằng đã trả tiền thuê 03 năm cho ông V là 15.000.000đ, trong đó 5.000.000đ được cấn trừ vào tiền làm công, còn lại hai lần 10.000.000đ giao cho bà H là em ruột ông V, tuy nhiên, ông V và bà H đều không thừa nhận có nhận khoản tiền này, ông T cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa, ông V thừa nhận có thuê ông T làm hồ với số tiền làm công bằng 5.000.000đ; hai bên đã thống nhất cấn trừ số tiền làm công vào tiền thuê đất. Như vậy, xác định ông T đã giao cho ông V số tiền 5.000.000đ, cho nên, buộc ông V có nghĩa vụ trả lại cho ông T 5.000.000đ.

[6] Xét về thiệt hại, Hội đồng xét xử thấy: Tại thời điểm cho thuê đất thì cây trồng trên đất đang trong giai đoạn cho thu hoạch; hơn nữa, mục đích ông T thuê đất là để thu hoạch cây ăn trái đã có sẵn trên đất và trồng thêm cây mới; giá thuê mỗi năm là 5.000.000đ. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng ông T thu hoạch cây ăn trái đến nay hơn 02 năm nhưng không thanh toán tiền cho ông V là gây thiệt hại cho ông V với số tiền bằng 10.000.000đ. Do ông T không thanh toán tiền cho ông V là lỗi của ông T, cho nên, ông T phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông V 10.000.000đ.

[7] Đối với một số cây trồng của ông Nguyễn Thanh T trồng trên phần đất thuê của ông V hiện còn sống gồm: 09 cây nhãn (02 năm tuổi) và 20 cây mít (01 năm tuổi). Qua kết quả định giá, số cây trồng này có tổng giá trị bằng 3.963.000đ. Quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, ông T không có yêu cầu ông V bồi thường, tuy nhiên, ông V tự nguyện bồi thường cho ông T bằng 3.963.000đ. Xét thấy, sự tự nguyện của ông V là phù hợp pháp luật, không ai ép buộc nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[8] Về chi phí tố tụng khác: Tại phiên tòa ông V tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này bằng 1.500.000đ. Xét thấy sự tự nguyện của ông V là không ai ép buộc, không trái pháp luật hay đạo đức xã hội nên được ghi nhận.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do ông V phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T 5.000.000đ nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng là 300.000đ và bồi thường thiệt hại là 500.000đ. Tuy nhiên, ông V là người cao tuổi và có đơn xin miễn, cho nên được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 129, 131, 472, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 188 của Luật đất đai năm 2013 và điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 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:

1. Về nội dung:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu V. Tuyên bố "*Bảng hợp đồng thuê đất"* ngày 29/12/2017, giữa ông V và ông Nguyễn Thanh T là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thanh T có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất thửa 66, tờ bản đồ 33, diện tích 2.807,1m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T (nay là khóm T, Phường T), thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho ông Nguyễn Hữu V. Buộc ông T bồi thường thiệt hại cho ông V số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

Buộc ông Nguyễn Hữu V có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh T số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hữu V bồi thường cho ông Nguyễn Thanh T số tiền 3.963.000đ (Ba triệu chín trăm sáu mươi ba ngàn đồng). Giao toàn bộ 09 cây nhãn (02 năm tuổi) và 20 cây mít (01 năm tuổi) cho ông V được toàn quyền sở hữu.

2. Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Thanh T chịu 800.000đ (Tám trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Hữu V.

3. Về chi phí tố tụng khác: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hữu V chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp bằng 1.500.000đ, ông V đã nộp đủ.

4. Nghĩa vụ thi hành án:

4.1. Về nghĩa vụ chậm thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp có quy định khác.

4.2. Về hướng dẫn thi hành án dân sự:

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, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

5. Về quyền kháng cáo: Báo cho các đương sự có mặt biết được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)
Võ Tấn Thành

Nơi nhận:
- TAND tỉnh VL;
- VKSND TPVL;
- Thi hành án TPVL;
- Các đ/s;
- Lưu: VT,…