

**TÒA ÁN N DÂN
HUYỆN CÁI BÈ
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **128/2022/DS-ST**

Ngày: 11/8/2022

V/v tranh chấp: “Hợp đồng thuê quyền sử dụng
đất và tài sản, bồi thường thiệt hại về tài sản”

N DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN N DÂN HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hồ Văn Khỏe**
- Các Hội thẩm N dân: 1. Ông **Huỳnh Văn Dũng**
2. Ông **Trần Văn Nhu**
- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Minh Luân**, là Thư ký Tòa án N dân huyện Cái Bè.
- Đại diện Viện kiểm sát N dân huyện Cái Bè tham gia phiên tòa: Bà **Mai Thị Út** – Kiểm sát viên.

Ngày **11** tháng **8** năm **2022** tại trụ sở Tòa án N dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 191/2022/TLST-DS ngày 24/5/2022 về việc tranh chấp: “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản, bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 135A/2022/QĐST-DS ngày 15/7/2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*** Bị đơn:** 1/ Ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm 1956.

2/ Anh **Nguyễn Thanh H**, sinh năm 1983.

3/ Anh **Nguyễn Thành N**, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

1/ Chị **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1979.

2/ Anh **Nguyễn Sĩ Đ**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Ông P, ông K có mặt; Chị N, anh Đ xin giải quyết vắng mặt; anh H, anh N vắng mặt không rõ lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 21/4/2022 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn P trình bày:

Ngày 01/01/2020 ông P với ông K, anh H và anh N có làm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (lập giấy tay) đối với thửa số 51, tờ bản đồ 16, diện tích 2.462,6m² và thửa số 50, tờ bản đồ 16, diện tích 1.795,2m² tọa lạc tại ấp Mỹ Quới, xã Thiện Trí, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang do ông K đứng tên, thời hạn thuê đất 09 năm từ ngày 01/01/2020 đến ngày 01/01/2029, giá thuê 160.000.000 đồng, khi hết hợp đồng thuê thì bên ông K, anh H và anh N phải giao trả lại số tiền 160.000.000 đồng cho ông P.

Sau khi ông P nhận phần đất này thì ông K có trồng một số cây mít nhỏ sẵn, ông P có trồng thêm 150 cây mít loại B2, 209 cây mít loại C, 122 cây ổi loại B2, 80 cây ổi loại C và 40 cây chanh loại C. Nhưng trong quá trình quản lý canh tác vào tháng 01/2022 phía ông K, anh H và anh N đã tự ý lấy phần đất này ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ cH anh Nguyễn Sĩ Đ và chị Nguyễn Thị N và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 51, tờ bản đồ 16, diện tích 2.462,6m² và thửa số 50, tờ bản đồ 16, diện tích 1.795,2m² tọa lạc tại ấp Mỹ Quới, xã Thiện Trí, huyện Cái Bè, Tiền Giang do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 11/01/2022 cho chị Nguyễn Thị N đứng tên mà phía ông P không hay biết, đến khi anh Đ và chị N lại yêu cầu giao lại đất thì ông P mới biết sự việc này.

Do bên ông K, anh H và anh N đã vi phạm hợp đồng thuê quyền sử dụng ngày 01/01/2020 mà hai bên đã ký kết vì trong thời gian thuê phía bị đơn đã tự ý lấy phần đất này để chuyển nhượng cho người khác ảnh hưởng đến quyền lợi của ông P, nên ông P yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn và bồi thường hợp đồng.

Do đó, ông P yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết như sau:

+ Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/01/2020 giữa ông P với ông K, anh H trước thời hạn.

+ Yêu cầu ông K và anh H liên đới trả tiền thuê đất số tiền 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng).

+ Yêu cầu trả lại số cây đã trồng thêm gồm 150 cây mít loại B2, 209 cây mít loại C, 122 cây ổi loại B2, 80 cây ổi loại C và 40 cây chanh loại C, ông P chỉ yêu cầu trả số tiền cây trồng thêm 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

+ Ông P tự nguyện giao trả lại thửa số 51, tờ bản đồ 16, diện tích 2462,6m² và thửa số 50, tờ bản đồ 16, diện tích 1795,2m² tọa lạc tại ấp Mỹ Quới, xã Thiện Trí, huyện Cái Bè cho ông K, anh H.

Ông P xin rút lại yêu cầu về việc không yêu cầu anh Nguyễn Thành N liên đới cùng với ông K và anh H trả số tiền thuê đất 160.000.000 đồng và bồi thường cây trồng số tiền 60.000.000 đồng.

* Tại bản tự khai các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn K, anh Nguyễn Thanh H trình bày:

Ông K và anh H thống nhất với ý kiến trình bày của ông P về việc bị đơn có cho ông P thuê phần đất thửa số 51, tờ bản đồ 16, diện tích 2.462,6m² và thửa số 50, tờ bản đồ 16, diện tích 1.795,2m² tọa lạc tại ấp Mỹ Quới, xã Thiện Trí, huyện

Cái Bè, tỉnh Tiền Giang thời hạn thuê 09 năm với số tiền 160.000.000 đồng. Nhưng trong quá trình thuê hộ gia đình ông K có ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị N.

Nay ông K và anh H thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông P trước thời hạn, đồng ý trả lại cho ông P số tiền 160.000.000 đồng, nhưng xin trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng do hoàn cảnh gia đình khó khăn. Không đồng ý bồi thường cây trồng số tiền 60.000.000 đồng theo yêu cầu của ông P.

* Tại bản tự khai các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Sĩ Đ, chị Nguyễn Thị N trình bày:

Vào tháng 01/2022 chị N có mua của bị đơn ông K 02 phần đất thửa số 51, tờ bản đồ 16, diện tích 2462,6m² và thửa số 50, tờ bản đồ 16, diện tích 1795,2m² với giá 600.000.000 đồng đã giao tiền xong và được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy ngày 11/01/2022 cho chị N đứng tên, nhưng hiện tại ông K chưa giao đất cho chị N quản lý. Nay anh Đ và chị N không có ý kiến gì trong vụ tranh chấp giữa ông P với ông K, anh H và anh N, mà để hai bên tự thỏa thuận giải quyết với nhau về hợp đồng thuê này.

* Bị đơn anh Nguyễn Thành N đã được Tòa án tổng Đ hợp lệ các thủ tục tố tụng nhưng vắng mặt tại phiên tòa không lý do và không cung cấp ý kiến lời khai đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P.

Đại diện Viện kiểm sát N dân huyện Cái Bè phát biểu ý kiến và đề nghị:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử thực hiện đúng theo quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Tư cách của người tham gia tố tụng tuân thủ theo đúng quy định của Điều 68, 70, 71, 72, 73, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua xem xét toàn bộ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ kiện và lời khai các đương sự tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P là có căn cứ chấp nhận, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P. Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/01/2020 giữa ông P với ông K và anh H trước thời hạn. Buộc ông K và anh H liên đới trả cho ông P số tiền thuê 160.000.000 đồng và bồi thường số cây trồng số tiền 60.000.000 đồng. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu ông P đã rút về việc không yêu cầu anh N liên đới cùng với ông K và anh H trả số tiền này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn anh Nguyễn Thanh H, anh Nguyễn Thành N vắng mặt lần thứ hai không rõ lý do, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Sĩ Đ và chị Nguyễn Thị N có đơn xin giải quyết vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh H, anh N, anh Đ và chị N là có căn cứ đúng quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Tại tòa ông P với ông K trình bày thống nhất ngày 01/01/2020 hai bên có làm giấy tay về việc ông P thuê phần đất của ông K và anh H thửa số 51, tờ bản đồ 16, diện tích 2.462,6m² và thửa số 50, tờ bản đồ 16, diện

tích 1.795,2m² tọa lạc tại ấp Mỹ Quới, xã Thiện Trí, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang thời hạn thuê 09 năm với số tiền 160.000.000 đồng. Về hình thức của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản hai bên lập giấy tay nội dung không thể hiện đầy đủ theo quy định tại Điều 117, Điều 119 Bộ luật dân sự.

[3] Như vậy, lỗi dẫn đến việc hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản là do bị đơn ông K, anh H. Bởi lẽ, theo giấy tay thuê đất ngày 01/01/2020 hai bên thỏa thuận thời hạn thuê đất là 09 năm, nhưng ngày 27/4/2020 và ngày 07/9/2020 bị đơn ông K đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa số 51, tờ bản đồ 16, diện tích 2.462,6m² và thửa số 50, tờ bản đồ 16, diện tích 1.795,2m² tọa lạc tại ấp Mỹ Quới, xã Thiện Trí, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang cho chị Nguyễn Thị N đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy ngày 11/01/2022, nên ông K, anh H đã vi phạm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Do đó, ông P yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn và tại tòa ông K cũng đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn, nên yêu cầu khởi kiện của ông P là có căn cứ chấp nhận phù hợp với quy định tại Điều 422, Điều 472 Bộ luật dân sự.

[4] Do hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản chấm dứt trước thời hạn nên buộc ông K và anh H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông P số tiền thuê đất đã nhận 160.000.000 đồng. Đồng thời, trong quá trình ông P thuê đất có trồng thêm một số cây gồm 150 cây mít loại B2, 209 cây mít loại C, 122 cây ổi loại B2, 80 cây ổi loại C và 40 cây chanh loại C, theo biên bản định giá tài sản ngày 12/7/2022 tổng giá trị cây trồng do ông P trồng thêm trên đất số tiền 253.139.000 đồng, nhưng ông P chỉ yêu cầu ông K và anh H hoàn trả lại số tiền 60.000.000 đồng là có căn cứ và có lợi cho phía bị đơn ông K và anh H. Mặc khác, tại tòa ông P tự nguyện giao trả lại đất và cây trồng cho ông K và anh H thửa đất số 51, tờ bản đồ 16, diện tích 2.462,6m² và thửa số 50, tờ bản đồ 16, diện tích 1.795,2m² tọa lạc tại ấp Mỹ Quới, xã Thiện Trí, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 482 Bộ luật dân sự.

[5] Theo đơn khởi kiện ông P có yêu cầu anh Nguyễn Thành N có nghĩa vụ liên đới cùng với ông Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Thanh H trả số tiền 160.000.000 đồng và bồi thường tiền cây trồng 60.000.000 đồng. Nhưng tại tòa, ông P xin rút lại không yêu cầu anh N cùng trả số tiền này. Xét, việc rút yêu cầu này của ông P là hoàn toàn tự nguyện không ai ép buộc không trái pháp luật và đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này là hoàn toàn phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông P có đơn yêu cầu định giá tài sản đối với các cây trồng trên đất và có nộp chi phí định giá số tiền 2.000.000 đồng, tại tòa ông P tự nguyện chịu chi phí này không yêu cầu bị đơn phải hoàn trả là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn không thỏa thuận được về thời gian trả số tiền. Cho nên, P thức trả, thời gian trả số tiền trên do hai bên đương sự thỏa thuận với nhau khi đến giai đoạn thi hành án.

[8] Xét, ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát huyện Cái Bè phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận đề nghị của Viện Kiểm sát.

[9] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P căn cứ vào Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, nên ông K và anh H phải chịu án phí: $220.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 11.000.000 \text{ đồng}$ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng do ông K hiện tại 66 tuổi là người cao tuổi theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Điều 2 Luật người cao tuổi, nên được miễn số tiền án phí 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm ngàn đồng). Số tiền án phí anh H phải chịu là 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 117, 119, 422, 472, 482, 589, khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự; Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167 Luật đất đai; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn P về việc không yêu cầu anh Nguyễn Thành N liên đới cùng với ông Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Thanh H trả cho ông Nguyễn Văn P số tiền 220.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P.

Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản trước thời hạn theo giấy tay ngày 01/01/2020 giữa ông Nguyễn Văn P với ông Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Thanh H đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ 16, diện tích 2.462,6m² và thửa số 50, tờ bản đồ 16, diện tích 1.795,2m² tọa lạc tại ấp Mỹ Quới, xã Thiện Trí, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Buộc ông Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Thanh H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn P số tiền 220.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi triệu đồng).

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, 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 Bộ luật dân sự.

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn P tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn P về việc giao trả lại cho ông Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Thanh H toàn bộ thửa đất số 51, tờ bản đồ 16, diện tích 2462,6m² và thửa số 50, tờ bản đồ 16, diện tích 1795,2m² tọa lạc tại ấp Mỹ Quới, xã Thiện Trí, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang và toàn bộ cây trồng trên đất gồm 200 cây mít loại B2, 209 cây mít loại C, 162 cây ổi loại B2, 80 cây ổi loại C, 40 cây chanh loại C.

3. Về án phí: Miễn cho ông Nguyễn Văn K số tiền 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Thanh H phải chịu 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn P số tiền 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009823 ngày 24/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè, Tiền Giang.

4. Về quyền kháng cáo: Ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn K được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; anh Nguyễn Thanh H, anh Nguyễn Thành N, chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Sĩ Đ được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được thông Đ hoặc niêm yết hợp lệ để yêu cầu Tòa án N dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm.

5. 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, Điều 7 và Điều 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 Tiền Giang;
- VKSND huyện Cái Bè;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hồ Văn Khỏe