TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 183/2020/DS-ST
Ngày: 24 – 7 – 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 CHÂU THÀNH TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thanh Nhàn.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Lê Hoài Phong ;**
2. Ông **Tạ Công Minh;**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Võ Trương Tấn Thành -** Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Ngọc Trinh** - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 404/2019/TLST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2019, tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 62/2020/QĐXXST- DS ngày 29 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà **Huỳnh Thị Kim L**, sinh năm 1966; Địa chỉ cư trú: ấp B A, xã ĐH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

- **Bị đơn:** Ông **Nguyễn Hồng L1** sinh năm 1987; Nơi cư trú: ấp H, xã DĐ, huyện CT, tỉnh Tiền Giang;

(Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa; Bị đơn vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong đơn khởi kiện, bản tự khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn trình bày:**

Ngày 19/02/2018 Al, bà Huỳnh Thị Kim L ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với anh Nguyễn Hồng L1. Hai bên thỏa thuận bà L thuê của anh L1 diện tích ngang 7m x dài 14m quyền sử dụng đất tại ấp H, xã DĐ, huyện CT, tỉnh Tiền Giang; thời hạn thuê 05 năm; giá thuê 03 năm đầu 3.500.000đồng/tháng, 02 năm cuối 4.000.000đồng/tháng, sáu tháng trả tiền thuê một lần; Thỏa thuận nếu bên bà chấm dứt hợp đồng thuê đất thì không được trả lại tiền đặt cọc, nếu bên anh L1 chấm dứt hợp đồng thì phải bồi thường gấp đôi tiền cọc. Tuy nhiên hai bên không có thỏa thuận cụ thể số tiền đặt cọc và cũng không tiến hành giao nhận tiền đặt cọc. Kể từ tháng 02/2018, anh L1 đã giao quyền sử dụng đất cho bà nhận đất sử dụng. Bà L đã trả tiền thuê đất lần đầu 06 tháng là 21.000.000đồng. Sau đó bà đã trả tiền thuê đất hai kỳ tiếp theo đúng như thỏa thuận. Khi nhận đất, bà L có đầu tư các tài sản trên đất như : lát gạch sàn nước, nhà vệ sinh, khuôn bếp, kéo ống nước, gắn bóng đèn điện.. tổng chi phí đầu tư là 8.000.000đồng.

Đến tháng 7/2018, anh Nguyễn Hồng L1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác và tự ý chấm dứt hợp đồng, không cho bà tiếp tục thuê quyền sử dụng đất. Bà đã giao trả toàn bộ quyền sử dụng đất thuê và tài sản bà đã đầu tư gắn liền với đất cho anh L1 từ tháng 7/2019al.

Anh L1 tự ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là vi phạm hợp đồng. Do đó, bà Huỳnh Thị Kim L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 19/02/2018al giữa bà Huỳnh Thị Kim L với anh Nguyễn Hồng L1 đối với phần đất diện tích 98m^2 quyền sử dụng đất tại ấp H, xã DĐ, huyện CT, tỉnh Tiền Giang kể từ tháng 7/2019.

- Buộc anh Nguyễn Hồng L1 phải bồi thường thiệt hại cho bà Huỳnh Thị Kim L gấp đôi số tiền đặt cọc là 42.000.000đồng và 8.000.000đồng tiền giá trị tài sản trên đất, tổng cộng 50.000.000đồng.

Tại phiên tòa, Bà Huỳnh Thị Kim L rút lại yêu cầu đòi anh Nguyễn Hồng L1 phải bồi thường số tiền 42.000.000đồng. Yêu cầu anh L1 bồi thường số tiền giá trị tài sản trên đất theo biên bản định giá là 2.500.000đồng.

*** Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn trình bày:**

Ngày 19/02/2018 AL, anh là Nguyễn Hồng L1 có ký hợp đồng cho bà Huỳnh Thị Kim L thuê quyền sử dụng đất để làm mặt bằng mua bán. Nội dung hợp đồng hai bên thỏa thuận diện tích đất thuê khoảng 70m^2 quyền sử dụng đất tại ấp H, xã DĐ, huyện CT, tỉnh Tiền Giang. Giá thuê đất ghi trong hợp đồng đúng như bà L đã khai. Bà L đã trả cho anh tiền thuê đất được 02 kỳ (mỗi kỳ 06 tháng) là 42.000.000đồng. Quá trình sử dụng đất thuê, bà L có xin anh cho xây thêm thêm khuôn bếp, lát gạch nhà sàn nước, nhà vệ sinh… để phục vụ việc mua bán. Anh đồng ý cho bà L xây dựng nhưng mọi chi phí do bà L tự chịu. Sau đó, tháng 7/2018, do có nhu cầu chuyển nhượng phần đất cho người khác nên anh có thỏa thuận với bà L nếu bà L có nhu cầu thuê tiếp thì anh sẽ thuê lại diện tích đất đã

chuyển nhượng, cho bà L tiếp tục sử dụng hoặc sẽ hoán đổi phần diện tích đất kế bên ngang 3m x 10m cho bà L thuê. Tuy nhiên khi anh thông báo cho bà L nộp tiền kỳ tiếp theo để tiếp tục thuê đất thì bà L không đồng ý. Bà L đã thu dọn đồ đạc và chuyển sang nơi khác tiếp tục kinh doanh, không thuê đất của anh nữa. Bà L đã giao lại cho anh toàn bộ diện tích đất thuê và các tài sản bà L xây dựng gắn liền trên đất nhưng anh cũng không sử dụng được. Hiện nay anh đã giao toàn bộ diện tích đất cho người nhận chuyển nhượng đất sử dụng.

Anh đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 19/02/2018 AL đối với phần đất diện tích khoảng 98m^2, tại ấp H, xã DĐ, huyện CT tỉnh Tiền Giang với bà Huỳnh Thị Kim L; Anh không đồng ý bồi thường cho bà L gấp đôi số tiền đặt cọc là 42.000.000đồng vì anh hoàn toàn không có nhận tiền cọc của bà L, số tiền bà L đã trả cho anh 02 kỳ 42.000.000đồng là tiền thuê đất bà L đã sử dụng 12 tháng và không đồng ý bồi thường số tiền giá trị tài sản trên đất là 8.000.000đồng vì phần này khi xây dựng bà L nói sẽ tự chịu.

*** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:**

Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến tranh luận tại phiên tòa (có bài phát biểu kèm theo), Kiểm sát viên có ý kiến như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư Ký, HĐXX, các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng thủ tục tố tụng. Viện kiểm sát không có kiến nghị bổ sung thêm.

- Về nội dụng vụ án: Căn cứ vào quy định các Điều 26, Điều 35, Điều 227, Điều 228, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 131, 229, 401, 479 Bộ luật dân sự đề nghị HĐXX :

+ Chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị Kim L v/v chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 19/02/2018 giữa bà Huỳnh Thị Kim L với anh Nguyễn Hồng L1 đối với phần đất diện tích khoảng 98m^2, tại ấp H, xã DĐ, huyện CT tỉnh Tiền Giang kể từ thời điểm tháng 7/2019.

+ Chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị Kim L v/v yêu cầu ông Nguyễn Hồng L1 hoàn trả lại giá trị tài sản đầu tư trên đất. Buộc ông Nguyễn Hồng L1 phải trả cho bà Huỳnh Thị Kim L 2.500.000đồng, khi án có hiệu lực pháp luật.

+ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Huỳnh Thị Kim L về việc buộc anh Nguyễn Hồng L1 bồi thường số tiền gấp đôi số tiền đặt cọc là 42.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định vụ án như sau:

[1] ***Về thủ tục tố tụng:*** Xét bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt mà không có lý do chính đáng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đương sự theo thủ tục chung.

Đối với quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất hiện nay bị đơn đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H. Tuy nhiên, hai bên thống nhất từ tháng 7/2019 bà L đã giao lại toàn bộ diện tích quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông L1 quản lý. Đến tháng 9/2019 ông L1 tiến hành bàn giao quyền sử dụng đất cho ông H. Các bên chỉ có tranh chấp về bồi thường thiệt hại, không có yêu cầu liên quan đến quyền sử dụng đất khi giải quyết vụ án và ông H cho rằng việc tranh chấp không có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của ông. Do vậy HĐXX không đưa ông Nguyễn Văn H tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] ***Về quan hệ pháp luật tranh chấp và pháp luật áp dụng:***

- Quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường số tiền do chấm dứt hợp đồng. HĐXX xác định quan hệ pháp luật là " tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]- Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét bà Huỳnh Thị Kim L và anh Nguyễn Hồng L1 đều thừa nhận có giao kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/02/2018 AL. Nội dung anh Nguyễn Hồng L1 cho bà Huỳnh Thị Kim L thuê phần đất diện tích khoảng 98m^2, tại ấp H, xã DĐ, huyện CT tỉnh Tiền Giang; Thời hạn thuê đất 05 năm; Số tiền thuê đất ba năm đầu 3.500.000đồng/tháng, hai năm sau 4.000.000đồng/tháng; Anh Nguyễn Hồng L1 đã giao đất cho bà Huỳnh Thị Kim L sử dụng và bà L đã trả tiền thuê đất 02 kỳ (12 tháng) là 42.000.000đồng. Hai bên đã chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất từ tháng 7/2019 và bà L đã giao lại cho anh L1 toàn bộ quyền sử dụng đất thuê. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX xác định tình tiết nêu trên là có thật.

Xét tính hợp pháp của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/02/2018AL: Xét thấy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 19/02/2018 AL, Về nội dung hai bên có thỏa thuận về giá thuê, thời hạn thuê, phương thức trả tiền thuê, nhưng không nói rỏ diện tích đất thuê, vị trí và hiện trạng thửa đất cho thuê. Hai bên thỏa thuận trách nhiệm của các bên khi chấm dứt hợp đồng nhưng không xác định số tiền đặt cọc là bao nhiêu, cũng không tiến hành giao nhận tiền cọc. Về hình thức hợp đồng, hai bên ký kết hợp đồng bằng văn bản nhưng không có đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai. Do vậy, Căn cứ Điều 117, Điều 129, Điều 401 Bộ luật dân sự; Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai, HĐXX xác định hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Kim L và

anh Nguyễn Hồng L1 bị vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức nên không phát sinh hiệu lực.

Xét nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 19/02/2018 đối với phần đất nói trên. Bị đơn cũng đồng ý và thực tế hợp đồng đã chấm dứt kể từ tháng 07/2019, bên thuê đất đã giao trả lại diện tích đất cho bên cho thuê. Xét thấy hai bên đương sự cùng thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm và không trái đạo đức xã hội. Do vậy, căn cứ Điều 422 Bộ luật dân sự, HĐXX chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị Kim L về việc tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 19/02/2018AL.

- Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại:

Xét bà L yêu cầu anh L1 bồi thường số tiền giá trị tài sản đầu tư trên đất là 2.500.000đồng. Xét thấy theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản, hai bên đều thống nhất khi bà L giao trả đất cho anh L1 trên đất có các tài sản gồm: diện tích gạch men lát sàn nước 5m x 1,5m, giá trị còn lại là 1.000.000đồng; Gạch dán nhà vệ sinh 300.000đồng; Bồn cầu 500.000đồng; Hệ thống đường ống nước 300.000đồng; Hệ thống dây điện và bóng đèn 400.000đồng, tổng cộng các tài sản giá trị là 2.500.000đồng. Xét thấy khi bà L đầu tư trên các tài sản trên đất, anh L1 cũng đồng ý và không có phản đối. Do các tài sản gắn liền với đất bà L đã giao lại cho ông L1 nên anh L1 phải có trách nhiệm hoàn trả giá trị cho bà L theo quy định khoản 2 Điều 131 và khoản 2 Điều 479 Bộ luật dân sự.

Từ những phân tích trên, Căn cứ Điều 131, Điều 479 bộ luật dân sự, HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim L. Buộc anh Nguyễn Hồng L1 bồi thường thiệt hại về giá trị tài sản đầu tư trên đất là 2.500.000đồng.

Xét tại phiên tòa, bà Huỳnh Thị Kim L rút yêu cầu buộc anh L1 phải bồi thường số tiền gấp hai lần số tiền đặt cọc là 42.000.000đồng. Xét thấy, việc bà L rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, không trái điều cấm của pháp luật. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu ông Nguyễn Hồng L1 bồi thường 42.000.000đồng.

[4] Xét ý kiến của anh Nguyễn Hồng L1 về việc không đồng ý bồi thường thiệt hại cho bà Huỳnh Thị Kim L là không phù hợp quy định pháp luật như phân tích trên nên HĐXX không chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát :

Xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quy định pháp luật như đã phân tích trên nên HĐXX chấp nhận.

[6] Về án phí: căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí.

Anh Nguyễn Hồng L1 có nghĩa vụ chịu án phí đối với yêu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH.

[7] Về chi phí định giá : Xét nguyên đơn có yêu cầu xem xét thẩm định tại chổ và định giá giá trị tài sản tranh chấp và tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá theo quy định Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí và không yêu cầu Tòa án xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Các Điều 5, Điều 26, Điều 92, Điều 147, Điều 165, Điều 227, Điều 228 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 117, Điều 129, Điều 131, khoản 2 Điều 357, Điều 401, Điều 422, Điều 479 Bộ luật dân sự ; Điều 188 Luật Đất Đai.

Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim L.

Tuyên Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 18/02/2018AL giữa bà Huỳnh Thị Kim L và anh Nguyễn Hồng L1, đối với phần đất diện tích 98m^2 tại ấp H, xã DĐ, huyện CT, tỉnh Tiền Giang, kể từ ngày tháng 7/2019.

Buộc anh Nguyễn Hồng L1 phải bồi thường cho bà Huỳnh Thị Kim L số tiền 2.500.000đồng. Thời hạn thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự trên số tiền chậm thi hành án.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim L về việc buộc anh Nguyễn Hồng L1 phải bồi thường cho bà số tiền 42.000.000đồng.

3. Về án phí:

- Anh Nguyễn Hồng L1 phải chịu 300.000đồng án phí DSST.

- Hoàn lại bà Huỳnh Thị Kim L số tiền 1.250.000đồng tạm ứng án phí bà Huỳnh Thị Kim L đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 01563 ngày 03/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

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 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 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.

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

ĐÃ KÝ

Nguyễn Thanh Nhàn

Nơi nhận:
- *TAND.TG*
- *VKSND.HCT*
- *Chi cục THADS.HCT.*
- *Các Đ/S.*
- *Lưu*