

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN NĂM CĂN  
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 36/2021/DS-ST  
Ngày 07-12-2021  
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 NĂM CĂN, TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Quốc Kiên.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Phạm Kim Luyến.

Ông Vũ Xuân Chính.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Ngọc Tú Hương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Năm Căn.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Năm Căn tham gia phiên tòa:*  
Ông Nguyễn Ngọc Ân – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Năm Căn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 20/2021/TLST - DS ngày 26 tháng 01 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2021/QĐXXST – DS ngày 02 tháng 8 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Thái Ngọc K, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã ĐM, huyện NC, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành S - Luật sư của Công ty luật TNHH Luật S thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:* Anh Lê Minh T, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm C, thị trấn NC, huyện NC, tỉnh Cà Mau.

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

+ Chị Lâm Thị M, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã ĐM, huyện NC, tỉnh Cà Mau.

+ Anh Đỗ Văn H, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm CN, thị trấn NC, huyện NC, tỉnh Cà Mau.

+ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh huyện NC (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm D, thị trấn NC, huyện NC, tỉnh Cà Mau.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Tại đơn khởi kiện ngày 26/01/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Thái Ngọc K trình bày:* Ngày 01/02/2019 anh K cho anh T thuê diện tích đất ngang 10m, dài hơn 50m, thuộc thửa 232, tờ bản đồ số 56 đất tọa lạc khóm 3, thị trấn Năm Căn do anh và chị Lâm Thị M đứng tên quyền sử dụng đất để làm nơi kinh doanh, thời hạn thuê 05 năm, giá cho thuê 60.000.000 đồng/năm, hợp đồng có làm thành văn bản và quy định không được quyền cho người khác thuê lại. Sau khi nhận đất anh T xây dựng nhà tiền chế, tráng nền xi măng và đăng ký kinh doanh dịch vụ Bida Fly. Anh T kinh doanh được 02 năm và bán lại cơ sở kinh doanh cho anh Đỗ Văn H, anh H là người thuê lại đất nhưng không được sự đồng ý của anh. Cho đến nay anh T đã trả tiền thuê đất cho anh 180.000.000 đồng. Nay anh khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với anh Lê Minh T kể từ ngày 01/02/2022, buộc anh T và anh Đỗ Văn H phải tháo dỡ nhà tiền chế, di dời tài sản trả lại phần đất cho anh. Anh K hoàn trả lại cho anh T ½ chi phí san lấp nền đất giá trị 26.180.000 đồng.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh và chị M đã thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Năm Căn vay vốn trước khi cho thuê đất.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn anh Lê Minh T trình bày:* Anh T xác định lời trình bày của anh K nêu trên về việc thuê đất, vị trí đất, thời hạn thuê đất, trả tiền thuê đất và hợp đồng quy định không được cho người khác thuê lại là đúng sự thật. Dịch vụ bida trước đây anh đứng tên đăng ký kinh doanh. Tuy nhiên, sau đó giữa anh và anh H có hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ Bida Fly, mỗi người hùn 50% cổ phần nên thời điểm này giao dịch vụ bida lại cho anh H trực tiếp quản lý và đứng tên đăng ký kinh doanh “Hộ kinh doanh Hải Huy”. Hiện anh và anh H cùng quản lý dịch vụ bi da, không có việc mua bán như anh K trình bày nên không đồng ý hủy hợp đồng; trường hợp hủy hợp đồng thì yêu cầu bồi thường chi phí đầu tư ban đầu tổng bằng 750.000.000 đồng.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Văn H trình bày:* Anh xác định lời trình bày của anh T nêu trên là đúng. Giữa anh và anh T chỉ làm đối tác kinh doanh dịch vụ Bida Fly, không có việc mua bán như anh K trình bày. Hiện cơ sở kinh doanh do anh đứng tên “Hộ kinh doanh Hải Huy” và quản lý cùng anh T, ngoài ra không có ai còn quản lý. Nay anh thống nhất theo yêu cầu trên của anh T.

- *Tại Bản tự khai và xin giải quyết vắng mặt ngày 31/5/2021 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lâm Thị M trình bày:* Diện tích đất anh K cho anh T thuê là tài sản chung giữa chị và anh K, nhưng anh K tự ý cho anh T thuê đất mà

không bàn bạc với chị. Nay phát sinh tranh chấp nên chị yêu cầu hủy hợp đồng và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Tại công văn số 68/CV-NHN<sub>o</sub>NC ngày 30/8/2021 người cơ quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện NC trình bày: Ngân hàng chưa được anh K và chị M thông báo về việc cho anh T thuê phần đất đang thế chấp tại ngân hàng. Nếu anh K và chị M thông báo đến Ngân hàng về việc cho thuê phần đất đang thế chấp thì Ngân hàng sẽ chấp thuận và trả lời bằng văn bản. Anh K cho thuê phần đất nhưng việc xây dựng, cải tạo nhà ở gắn liền với đất không làm mất đi giá trị hoặc giảm giá trị tài sản bảo đảm; anh K cần bổ sung tài sản hoặc giảm mức tín dụng tương ứng với phần chênh lệch thiếu nếu giá trị tài sản thế chấp sau khi cho thuê định giá lại không đủ bảo đảm cho nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp số KD-822/TNK/HĐTC ngày 10/7/2018. Nay Ngân hàng không khởi kiện tranh chấp hợp đồng thế chấp với anh K, trường hợp anh K vi phạm các điều khoản trong hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác.

- Tại phiên tòa Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến về thủ tục tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng quy định pháp luật về thủ tục tố tụng giải quyết vụ án dân sự. Qua xem xét lời trình bày của các đương sự và các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, Đại diện viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 166 và khoản 5 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Điều 423, 427, 479, 480, 482 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 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 để chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, hủy bỏ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh K và anh T. Buộc anh T và anh Đỗ Văn H phải di dời tài sản trả lại phần đất cho anh K. Anh K hoàn trả lại cho anh T chi phí san lấp mặt bằng giá trị 26.180.000 đồng. Anh T và anh H được tiếp tục thuê phần đất đến khi hết hạn trả tiền thuê là ngày 01/02/2022. Án phí và chi phí tố tụng anh T và anh H chịu theo quy định pháp luật. Anh K phải chịu án phí đối với số tiền trả lại cho anh T.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Chị M và anh K có văn bản xin vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh huyện Năm Căn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không rõ lý do. Căn cứ khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định.

[2] Về nội dung: Anh K, anh T và anh H trình bày phù hợp nhau là vào ngày 01/02/2019 giữa anh K và anh T ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, anh T thuê diện tích đất ngang 10m, dài hơn 50m, thuộc thửa 232, tờ bản đồ số 56, đất tọa lạc Khóm 3, thị trấn Năm Căn do anh K và chị M đứng tên quyền sử dụng để làm nơi kinh doanh, thời hạn thuê 05 năm, giá cho thuê 60.000.000 đồng/năm, hợp

đồng có làm thành văn bản và quy định không được quyền cho người khác thuê lại. Sau khi nhận đất anh T xây dựng nhà tiền chế, tráng nền xi măng, mua sắm trang thiết bị kinh doanh và đăng ký kinh doanh dịch vụ Bida Fly giá trị còn lại qua định giá tổng bằng 340.534.000 đồng, trong đó: nhà giá trị 155.710.000 đồng; mái che 1.491.000 đồng; san lấp nền trị giá 26.180.000 đồng; các tài sản khác trị giá 157.152.403 đồng. Căn cứ Hợp đồng thuê đất ngày 01/02/2019 thì bên anh T trả tiền thuê đất vào ngày 01/4/2019 là 60.000.000 đồng và ngày 01/02/2020 đã thanh toán 120.000.000 đồng. Như vậy, anh K đã giao đất cho anh T và cho đến nay anh T thanh toán tiền thuê đất cho anh K tổng 180.000.000 đồng là đúng thỏa thuận đã ghi nhận trong hợp đồng.

[3] Về hình thức của hợp đồng có lập thành văn bản, giữa anh K và anh T không yêu cầu công chứng, chứng thực, các bên tham gia giao kết hợp đồng đều có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn trên cơ sở tự nguyện. Tuy nhiên, thửa đất cho thuê trước đó anh K và chị M đã thế chấp cho Ngân hàng nhưng các bên tham gia giao kết hợp đồng chưa thông qua ý kiến của Ngân hàng. Ngoài ra, phần đất trên do anh K và chị M cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là tài sản chung giữa anh K và chị M nhưng việc ký kết hợp đồng chị M không tham gia là chưa đúng quy định của pháp luật về giao kết hợp đồng dân sự.

[4] Tại Điều 1 của hợp đồng thuê đất có quy định: "...Không được phép cho người khác thuê lại...", đây là lý do anh K cho rằng anh T vi phạm hợp đồng nên kiện chấm dứt hợp đồng; anh T và anh H cùng xác định không có việc cho anh H thuê lại đất mà là hợp tác kinh doanh. Xét thấy, tại vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán bàn Bida giữa anh Nguyễn Chí Tâm với anh Lê Minh T được Tòa án thụ lý ngày 12/10/2020, khi hòa giải ngày 04/11/2020 anh T và anh H thừa nhận anh T chuyển nhượng dịch vụ Bida lại cho anh H vào tháng 5/2020 với giá 330.000.000 đồng và anh H là người đang quản lý, sở hữu dịch vụ bi da của anh T. Như vậy, có sự việc anh T chuyển nhượng lại toàn bộ tài sản kinh doanh dịch vụ bi da cho anh H, nên có sự việc anh H là người đang quản lý dịch vụ Bida Fly và anh H là người đứng tên đăng ký hộ kinh doanh: "Hộ kinh doanh Hải Huy". Do đó, anh K cho rằng anh T vi phạm nghĩa vụ giao đất lại cho anh H quản lý theo thỏa thuận trong hợp đồng là có căn cứ. Theo Điều 423 Bộ luật dân sự quy định: "1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây: b, Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng; 2. Vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng". Do anh T vi phạm nghĩa vụ giao cho anh H quản lý đất thuê, chuyển nhượng lại dịch vụ Bida, đây là nguyên nhân chính nên anh T khởi kiện đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất, theo quy định tại khoản 4 Điều 422 Bộ luật dân sự là có căn cứ được chấp nhận. Thời hạn chấm dứt hợp đồng được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận sau ngày 01/02/2020 là ngày 02/02/2022 là có cơ sở. Theo khoản 1 Điều 428 Bộ luật dân sự quy định: "Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc

các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định” và hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng là các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản. Do anh T và anh H đã nhận đất kinh doanh dịch vụ Bida đến khi chấm dứt hợp đồng có thời gian 03 năm nên trả số tiền 180.000.000 đồng cho anh K là tương đương với thời gian thuê đất, là phù hợp nên không đặt ra xem xét. Anh T và anh H thừa nhận hiện nay vẫn còn sở hữu chung nên cùng có trách nhiệm di dời công trình kiến trúc, tài sản trên đất để giao trả đất cho anh K và chị M.

[5] Đối với việc anh T san lấp mặt bằng qua định giá bằng 26.180.000 đồng không thể di dời được. Do đó, anh K và chị M có trách nhiệm thanh toán lại cho anh H và anh T 26.180.000 đồng và không di dời chi phí san lấp nền đất là có căn cứ.

[6] Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Năm Căn về quan điểm giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[7] Về chi phí tố tụng: Anh K không phải chịu, anh K dự nộp 11.783.000 đồng được nhận lại, anh T và anh H phải chịu chi phí tố tụng và mỗi người giao trả lại cho anh K  $\frac{1}{2}$  số tiền trên.

[8] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu của anh K nên anh T và anh H mỗi người phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định pháp luật là 150.000 đồng. Anh K và chị M phải chịu 1.309.000 đồng (26.180.000 đồng x 5%).

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 1, 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 321, Khoản 4 Điều 422, Điều 423, Điều 427, Điều 428, Điều 481, Điều 482, Điều 500, Điều 501 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý, sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh K yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với anh Lê Minh T kể từ ngày 02/02/2022, buộc anh T và anh Đỗ Văn H phải tháo dỡ nhà tiền chế, di dời tài sản trả lại phần đất cho anh.

- Tuyên bố hợp đồng thuê đất giữa anh Thái Ngọc K với anh Lê Minh T ký kết ngày 01/02/2019 đối với phần đất thuộc thửa 232, tờ bản đồ số 56, đất tọa lạc Khóm 3, thị trấn Năm Căn, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau được chấm dứt kể từ ngày 02/02/2022.

- Buộc anh Lê Minh T và anh Đỗ Văn H phải có nghĩa vụ giao trả lại cho anh K và chị M phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 584,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 232, tờ bản đồ số 56, đất tọa lạc Khóm 3, thị trấn Năm Căn, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau có các hướng tiếp giáp:

Hướng Đông: Điểm M2M3 dài 57,40m tiếp giáp đất ông Phạm Văn Tài.

Hướng Tây: Điểm M1M4 dài 59,50m tiếp giáp đất ông Phạm Ngọc Diệp.

Hướng Nam: Điểm M3M4 dài 10m tiếp giáp đất Ban chỉ huy quân sự huyện Năm Căn.

Hướng Bắc: Điểm M1M2 dài 10m tiếp giáp đường Hồ Chí Minh.

- Buộc anh Lê Minh T và anh Đỗ Văn H phải có nghĩa vụ di dời các công trình kiến trúc và tài sản ra khỏi phần đất nêu trên, cụ thể các công trình kiến trúc và tài sản di dời bao gồm: 01 căn nhà tiền chế ngang 10m, dài 22,30m, kết cấu khung cột sắt, vách tol 02 lớp, mái tol, la phong tol; 10 bàn Bida Thanh Minh; 07 máy lạnh hàng nội địa Nhật đã qua sử dụng; 10 bàn nhỏ kết cấu bằng sắt cao 0,7m, mặt bàn bằng gạch bông 60cm x 60cm; 20 ghế xếp nhỏ hiệu Fansipan; 30 bóng đèn tròn Rạng Đông nhỏ; 12 bóng đèn Huỳnh Quang 1,2m; 05 tấm tranh nhỏ; 04 quạt hút công nghiệp; 05 camera; 01 cây quạt đứng công nghiệp; 02 cây quạt nhỏ đứng; 01 cây quạt treo tường nhỏ; 02 màn cửa mỗi màn kích thước 2,6m x 4,8m; 01 máy lọc nước hiệu KAROFL; 01 máy phát điện AMAXGOLD; 01 bộ bàn ghế sắt tự chế (01 bàn và 02 ghế); 01 bộ máy vi tính để bàn; 01 máy in hiệu Xprinter; 01 bàn sắt hàn tiền chế ngang 1,5m, cao 1,1m; 01 sòng chén bằng Inox; 01 bể rửa chén bằng Inox; 02 bộ bình trà; 12 khóa móc quần áo; Thảm lót nhà bằng vải có kích thước bằng căn nhà tiền chế; 01 bồn chứa nước bằng Inox 500L; 01 đường ống phung sương ngang 10m, ống nhựa PVC; 04 bóng đèn cao áp nhỏ; Bảng hiệu ngang 10m x 1,6m; 01 khung sắt ngang 2,2m dài 6m.

Thời hạn giao trả đất và di dời tài sản được thực hiện kể từ ngày 02/02/2022.

(Có Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 22/3/2021 của Chi nhánh Công ty TNHH tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau, Biên bản thẩm định ngày 16/3/2021 thể hiện vị trí nhà đất và các loại tài sản kèm theo).

- Anh Thái Ngọc K và chị Lâm Thị M có trách nhiệm giao trả lại cho anh Đỗ Văn H và anh Lê Minh T giá trị sang lấp mặt bằng là 26.180.000 đồng, anh H và anh T mỗi người được nhận 13.090.000 đồng.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Lê Minh T và anh Đỗ Văn H mỗi người phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh Thái Ngọc K số tiền 5.891.500 đồng.

3. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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.

4. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch buộc anh Lê Minh T và anh Đỗ Văn H mỗi người phải nộp 150.000 đồng. Anh Thái Ngọc K và chị Lâm Thị M phải chịu 1.309.000 đồng. Anh K dự nộp 300.000 đồng tại biên lai số 0007562 ngày 26/01/2021 được chuyển thu đối trừ, anh K và chị M còn phải nộp thêm là 1.009.000 đồng

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, 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.

6. Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Năm Căn;
- CCTHADS huyện Năm Căn;
- Đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
(Đã ký)

**Trần Quốc Kiên**