

Bản án số: 107/2020/DS-ST

Ngày: 28/8/2020

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 THỚI LAI – THÀNH PHỐ CẦN THƠ**  
***Với tHnh phần Hội đồng xét xử gồm có:***

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thanh Trúc
- *Hội thẩm Nhân dân:* 1. Ông Lý Hồng Hạnh  
2. Ông Phan Thanh Dũng
- *Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Tường - Cán bộ  
Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, tHnh phố Cần Thơ.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai:* Ông Phạm Hoài Hận  
– Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 8 năm 2020, tại Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 115/2017/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp “*Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 227/2020/QĐST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

*\*Nguyên đơn:* 1. Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1930

2. Bà **Phạm Thị T1**, sinh năm 1941

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Chị **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1976

Cùng địa chỉ: Ấp Thới Thuận B, thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Luật sư Đặng Trọng T2 – Văn phòng luật sư Thanh Liêm thuộc Đoàn luật sư TP. Cần Thơ.

*\*Bị đơn:* 1. Ông **Trần Văn Đ**, sinh năm 1958

2. Bà **Phạm Thị H**, sinh năm 1967

*\*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Anh **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: Ấp Thới Thuận B, thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Vào năm 2005, tôi có cho vợ chồng ông Đ thuê một nền nhà (thuộc thửa 36, tờ bản đồ số 05 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Phạm Thị Trứ đứng tên), khi cho thuê thì tôi không thỏa thuận diện tích mà chỉ chỉ vị trí cho ông Đ cất nhà, hai bên chỉ thỏa thuận miệng với giá thuê 600.000 đồng/năm, cũng không thỏa thuận khi nào kết thúc hợp đồng. Đến đầu năm 2017, tôi yêu cầu ông Đ ra công chứng làm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nhưng ông Đ nói làm rồi và đưa giấy tay với Nguyễn Văn C (con trai tôi) nhưng thực tế C không có ký tên vào giấy tờ gì với phía ông Đ. Nay tôi yêu cầu ông Đ di dời nhà trả lại đất cho tôi.

*Bà Phạm Thị T1 thống nhất với phần trình bày của ông T.*

*Theo các lời khai tại Tòa án, bị đơn ông Trần Văn Đ trình bày:*

Vào năm 2005, tôi có thuê đất của ông T, đất có chiều ngang 7m, chiều dài thì không tính vì nằm sát mương lộ, tôi phải lấp cát để cất nhà với giá thuê 600.000 đồng/năm. Tôi có làm giấy tay nhưng ông T nói ông lớn tuổi nên cầm giấy về cho con ông T ký là ông Nguyễn Văn C. Vì đất hành lang lộ giới nên hai bên không thỏa thuận khi nào kết thúc hợp đồng mà chỉ thỏa thuận khi nào Nhà nước mở lộ thì tôi mới di dời vì không có đất nơi khác nên tôi thuê lâu dài để sinh sống. Hàng năm tôi vẫn đóng thuế đầy đủ. Nay ông T yêu cầu tôi di dời nhà trả đất thì tôi cũng đồng ý với điều kiện ông T, bà Trứ hỗ trợ tiền di dời cho tôi vì tôi đã xây dựng nhà kiên cố từ 2009 với giá hơn 200.000.000 đồng, sau này thì làm thêm phía sau.

*Bà Phạm Thị H thống nhất với phần trình bày của ông Đ.*

***Tại phiên tòa sơ thẩm:***

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C thống nhất với phần trình bày của ông T, bà T1, bà N

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả quyền sử dụng đất, đồng ý hỗ trợ cho bị đơn một nửa giá trị căn nhà với số tiền 120.000.000 đồng và yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê đất từ năm 2016 đến nay. Bị đơn đồng ý giao trả quyền sử dụng đất và nguyên đơn phải trả giá trị nhà theo giá tại biên bản định giá là 252.970.000 đồng.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do bị đơn xây nhà không xin phép cơ quan có thẩm quyền và cũng không được sự đồng ý của nguyên đơn nên đó là lỗi của bị đơn. Nguyên đơn chỉ đồng ý hỗ trợ một nửa giá trị căn nhà.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi nghị án thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, đã vi phạm thời gian giải quyết vụ án.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất đã thuê cho nguyên đơn. Nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả giá trị căn nhà lại cho bị đơn.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xác định quan hệ tranh chấp là “*tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26; 35; 39; 184 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa, bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả giá trị căn nhà theo biên bản định giá nhưng phía nguyên đơn chỉ đồng ý hỗ trợ một nửa giá trị. Ngoài ra, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất từ năm 2016 đến 2020. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Quyền sử dụng đất nguyên đơn cho bị đơn thuê có diện tích thực tế là 39m<sup>2</sup> theo Mảnh trích đo địa chính số 9112018 ngày 03/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai là đất đường lộ, nương lộ (theo Công văn 1650 ngày 20/6/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai – bút lục 53 và Công văn 453 ngày 06/8/2020 của Ủy ban nhân dân thị trấn Thới Lai – bút lục 61), nguyên đơn sử dụng quyền sử dụng đất này nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn cho bị đơn thuê sử dụng nhưng chỉ thỏa thuận bằng lời nói, do đó giao dịch này vô hiệu về nội dung lẫn hình thức theo quy định tại Điều 106, 128 Luật đất đai 2003, Điều 139 và 716 Bộ luật dân sự 1995, do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại phần đất tranh chấp là có căn cứ. Đối với số tiền thuê đất bị đơn đã trả cho nguyên đơn, hai bên không đặt ra yêu cầu nên không xem xét. Đối với căn nhà trên phần đất tranh chấp, tại phiên tòa, bị đơn xác định hiện trạng căn nhà theo Biên bản thẩm định ngày 18/5/2018 không thay đổi. Theo biên bản định giá ngày 23/01/2019 thì tổng giá trị căn nhà là 252.970.000 đồng, gồm nhà chính: 153.545.000đồng; nhà phụ 1: 51.213.000đồng; nhà phụ 2: 47.640.000đồng; sân nước: 572.000đồng. Căn nhà của bị đơn xây dựng không xin phép từ cơ quan có thẩm quyền và cũng không được sự đồng ý của nguyên đơn, ngoài ra, nguyên đơn cũng biết việc bị đơn xây dựng căn nhà kiên cố trên đất của mình nhưng vẫn không có bất kỳ ý kiến nào phản đối. Do đó, căn nhà hình thành đều xuất phát từ lỗi của hai phía. Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận được giá trị căn nhà, nhưng Hội đồng xét xử nhận thấy, nếu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thì nguyên đơn được quyền sử dụng toàn bộ giá trị của hiện vật hiện hữu trên đất, việc nguyên đơn trả lại giá trị căn nhà cho bị đơn là hoàn toàn phù hợp.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung tại phiên tòa về việc đòi bị đơn trả tiền thuê đất từ năm 2016 đến nay: yêu cầu này của phía nguyên đơn là vượt quá so với yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết theo khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn đã làm đơn phản tố ngày 26/11/2017 nhưng bị đơn không thực hiện việc đóng tạm ứng án phí theo Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phản tố số 27/2018/TB.TA ngày 24/01/2018, căn cứ quy định Điều 146, 192 và 202 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu phản

tổ của bị đơn.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 1.500.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 3.000.000 đồng nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả số tiền 1.500.000 đồng cho nguyên đơn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1930 và bà Phạm Thị Trứ, sinh năm 1941 nên theo Điều 2 Luật người cao tuổi thì nguyên đơn thuộc diện người cao tuổi và được miễn án phí theo điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí Tòa án và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn ông Trần Văn Đ, bà Phạm Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên ông Trần Văn Đ, sinh năm 1958 cũng thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí, bà Phạm Thị H phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Áp dụng:** - Điều 139, 146, 716 Bộ luật dân sự 1995;

- Điều 106 và 128 Luật đất đai 2003;

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 12, 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị T1;

1.1. Buộc bị đơn ông Trần Văn Đ và bà Phạm Thị H trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 39m<sup>2</sup> theo Mảnh trích đo địa chính số 9112018 ngày 03/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

1.2. Bị đơn ông Trần Văn Đ và bà Phạm Thị H phải bàn giao nguyên trạng căn nhà theo Bản vẽ phần công trình trên đất tranh chấp của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Thới Lai cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị T1. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị T1 có trách nhiệm hoàn trả giá trị căn nhà cho bị đơn ông Trần Văn Đ và bà Phạm Thị H với số tiền 252.970.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi Hình án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi Hình 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 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

**2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Văn Đ và bà Phạm Thị H.**

Chi phí tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 1.500.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 3.000.000 đồng nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả số tiền 1.500.000 đồng cho nguyên đơn.

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn ông Trần Văn Đ được miễn án phí. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị T được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 002227 ngày 09/10/2017 tại Chi cục thi Hình án dân sự huyện Thới Lai. Bị đơn bà Phạm Thị H chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi Hình theo quy định tại Điều 2 Luật Thi Hình án dân sự thì người được thi Hình án dân sự, người phải thi Hình án dân sự có quyền thỏa thuận thi Hình án, quyền yêu cầu thi Hình án, tự nguyện thi Hình án hoặc bị cưỡng chế thi Hình án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi Hình án dân sự; thời hiệu thi Hình án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi Hình án dân sự.

Các 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 hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- TAND TPCT;
- VKS huyện;
- THA huyện;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu.

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

**Lê Thanh Trúc**