

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BÀ RỊA
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: **63/2018/DS - ST**
Ngày: 23-11-2018
V/v “Tranh chấp Hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BÀ RỊA, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Dung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Quỳnh Nga
2. Bà Vũ Thị Phương Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Nhung – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Bà Rịa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 108/2018/TLST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2018 về “Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 88/2018/QĐXX-ST ngày 28 tháng 10 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 65/2018/QĐXX-ST ngày 13 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1959; Địa chỉ: đường Nguyễn Văn Thủ, phường Đa Kao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Lê Bá B, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tổ 2, khu phố 4, phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (vắng mặt)

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

3.1 Bà Phạm Thị X, sinh năm 1977; Địa chỉ: Tổ 2, khu phố 4, phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (vắng mặt)

3.2 Ông Trần Xuân N, sinh năm 1955; Địa chỉ: đường Nguyễn Văn Thủ, phường Đa Kao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/4/2018, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:

Năm 2004, bà H nhận chuyển nhượng diện tích đất 308,6m² thuộc thửa số 532 tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa của bà Bùi Thị T. Từ thời gian đó đến nay, bà H đã nhận đất sử dụng ổn định. Do thủ tục sang tên gặp khó khăn nên ngày 21/12/2016, bà H mới được sang tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 959735 do UBND thành phố Bà Rịa cấp cho bà Bùi Thị T ngày 05/4/2016. Do quen biết và được bà T giới thiệu nên từ ngày 23/3/2016, vợ chồng bà Phạm Thị X, ông Lê Bá B đã thuê thửa đất trên của bà H để làm nơi đặt các chậu cây cảnh để bán. Hiện trạng thửa đất tại thời điểm thuê là đất trống, không có công trình kiến trúc gì trên đất. Hai bên có lập “Hợp đồng cho thuê mặt bằng”, thời hạn thuê: 03 năm (tính từ ngày 01/01/2016 đến hết ngày 31/12/2018); giá thuê: 1.150.000 đồng/tháng; hình thức thanh toán: mỗi năm trả tHnh 02 đợt bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản (đợt 1: thanh toán tiền thuê vào ngày 15/01/2016 cho thời hạn thuê từ tháng 1 đến tháng 6/2016; đợt 2: thanh toán tiền thuê vào ngày 15/07/2016 cho thời hạn thuê từ tháng 7 đến tháng 12/2016). Tổng cộng số tiền thuê ông B, bà X phải thanh toán theo hợp đồng là 1.150.000đ/tháng x 12 tháng x 3 năm = 41.400.000đ (Bốn mươi một triệu bốn trăm nghìn đồng).

Thực hiện hợp đồng, bà H đã giao đất cho vợ chồng ông B, bà X sử dụng. Từ khi thuê đất đến nay, vợ chồng ông B, bà X luôn trả tiền thuê chậm trễ, không đúng theo thỏa thuận giữa hai bên. Tính đến ngày khởi kiện, vợ chồng ông B, bà X mới trả cho bà H được 20.000.000 đồng tiền thuê đất. Từ đó đến nay, ông B, bà X không trả tiền thuê đất cho bà H dù bà H đã nhiều lần nhắc nhở. Từ việc chậm thanh toán và không thanh toán các khoản tiền thuê đất nêu trên cho thấy ông B, bà X đã vi phạm Điều 3 Hợp đồng. Theo thỏa thuận thì bà H được quyền chấm dứt hợp đồng.

Qua các buổi làm việc tại Tòa án, bà X có ý định tiếp tục thuê đất đến hết hạn hợp đồng (ngày 31/12/2018) và đồng ý trả tiền thuê theo thỏa thuận nên bà H đồng ý.

Nay, bà H khởi kiện yêu cầu giải quyết:

- Hủy “Hợp đồng cho thuê mặt bằng” lập ngày 23/3/2016 giữa bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Lê Bá B;

- Buộc vợ chồng bà X, ông B phải trả cho bà H số tiền thuê mặt bằng còn thiếu và tiếp tục trả tiền thuê đến ngày 31/12/2018 là 21.400.000 đồng.

- Buộc vợ chồng bà X, ông B trả lại diện tích đất 308,6m² thuộc thửa đất số 532 tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà H.

Thửa đất 532 là tài sản riêng của bà H; ông Trần Xuân N là chồng bà H, không biết và không liên quan đến việc bà H cho vợ chồng ông B, bà X thuê đất.

Bị đơn: Ông Lê Bá B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia phiên tòa nhưng cố tình vắng mặt không lý do, không có văn bản ý kiến, phản bác gì yêu cầu của nguyên đơn.

Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị X trình bày:

Bà X là vợ của ông Lê Bá B. Bà xác nhận vợ chồng bà có thuê thửa đất số 532 tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa của bà H để đặt 20 chậu cây cảnh (hoa Mai) nhằm bán cho người khác đúng như bà H trình bày. Thời điểm thuê đất, hiện trạng là đất trống, không có công trình, vật kiến trúc cũng như cây trồng gì trên đất; giữa bà H và ông B có ký “Hợp đồng cho thuê mặt bằng” ngày 23/3/2016. Tuy bà X không ký tên vào hợp đồng nhưng bà X biết sự việc trên và số tiền thuê đất là tài sản chung của vợ chồng ông B, bà X. Tính đến nay, vợ chồng bà X đã trả được 20.000.000 đồng tiền thuê đất.

Vì lý do cá nhân nên ông B hiện không có mặt tại địa phương và bà X là người đang trực tiếp sử dụng thửa đất này theo hợp đồng thuê ông B đã ký kết. Bà X có báo cho ông B biết việc bà H khởi kiện, ông B đồng ý với các yêu cầu của bà H nhưng không thể đến tham gia quá trình giải quyết tại Tòa án được. Bà X đề nghị được tiếp tục thuê đất đến ngày 31/12/2018 và vợ chồng bà sẽ thanh toán tiền thuê đất cho bà H theo thỏa thuận đã ký kết. Trước yêu cầu khởi kiện của bà H, bà X đồng ý toàn bộ.

Ông Trần Xuân N trình bày:

Ông N là chồng bà H, sống chung từ năm 1999 và có đăng ký kết hôn. Năm 2004, bà H nhận chuyển nhượng thửa đất 532 tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa của bà Bùi Thị T và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H. Ông N thừa nhận, thửa đất này là tài sản riêng của bà H, việc bà H cho vợ chồng ông B, bà X thuê đất ông không biết, không có ý kiến cũng như không yêu cầu gì trong vụ án. Ông N xin vắng mặt tại phiên tòa vì lý do công việc.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu cũng như quan điểm của mình.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa có quan điểm: Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi khai mạc phiên tòa, Thẩm phán đã tiến hành đúng các quy định về thủ tục tố tụng được quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định tại chương XIV Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng: nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị vẫn tiến hành xét xử vụ án theo luật định.

Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn; Về án phí: đề nghị giải quyết theo qui định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H và bị đơn ông Lê Bá B được xác định là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”. Bị đơn và diện tích đất tại thành phố Bà Rịa nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn ông Lê Bá B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị X đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân N có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo luật định.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1] Xét yêu cầu hủy “Hợp đồng cho thuê mặt bằng” lập ngày 23/3/2016 giữa bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Lê Bá B:

- Về hình thức của giao dịch dân sự: Theo điểm b khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực giữa các bên. “Hợp đồng cho thuê mặt bằng” ngày 23/3/2016 được ký kết giữa bà H, ông B tuy không được công chứng, chứng thực nhưng được các đương sự thừa nhận. Tại thời điểm tháng 3 năm 2016, bà H cho ông B thuê diện tích đất 308,6m² tuy chưa được sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bà H được sang tên ngày 21/12/2016) nhưng thực tế, bà H đã hoàn tHnh xong thủ tục chuyển nhượng với bà T; trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ năm 2004 nên theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, bà H là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất này. Hơn nữa, sau khi thuê đất, ông B, bà X đã thanh toán tiền thuê đến ngày 30/6/2017, đề nghị tiếp tục thực hiện việc thuê đất theo thỏa thuận tại hợp đồng thuê đất đến ngày 31/12/2018 xem như đây là sự tự nguyện giữa các đương sự nên giao dịch dân sự này là hợp pháp.

- Về nội dung của giao dịch dân sự: Ngày 23/3/2016, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H và bị đơn ông Lê Bá B ký kết “Hợp đồng cho thuê mặt bằng”, thời hạn thuê: 03 năm (tính từ ngày 01/01/2016 đến hết ngày 31/12/2018); giá thuê: 1.150.000 đồng/tháng; hình thức thanh toán: mỗi năm trả thành 02 đợt bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản (đợt 1: thanh toán tiền thuê vào ngày 15/01/2016 cho thời hạn thuê từ tháng 1 đến tháng 6/2016; đợt 2: thanh toán tiền thuê vào ngày 15/07/2016 cho thời hạn thuê từ tháng 7 đến tháng 12/2016).

Bà H trình bày trong quá trình thuê đất, vợ chồng bà X, ông B chỉ trả được 20.000.000 đồng nhưng luôn trả tiền thuê chậm trễ, không đúng theo thỏa thuận giữa hai bên, từ thời gian đó đến nay không thanh toán, đã vi phạm Điều 3 của hợp đồng mà các bên ký kết. Sự việc trên được bà X - vợ ông B xác nhận.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bị đơn ông Lê Bá B không đến Tòa án tham gia tố tụng cũng như không có văn bản ý kiến phản bác gì yêu cầu của nguyên đơn, xem như bị đơn từ bỏ quyền của mình nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

Qua lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn, lời khai của bà X cũng như các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ có đủ căn cứ kết luận: Việc ông B, bà X sử dụng đất thông qua hợp đồng thuê đất của bà H nhưng không trả tiền thuê đúng quy định là vi phạm nghĩa vụ đã cam kết theo Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015 vì vậy yêu cầu của bà H về việc hủy “Hợp đồng cho thuê mặt bằng” lập ngày 23/3/2016 giữa bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Lê Bá B là có căn cứ nên chấp nhận.

[2.3] Về yêu cầu thanh toán tiền thuê đất:

Bà H yêu cầu vợ chồng bà X, ông B trả số tiền thuê đất đến ngày 31/12/2018 là 41.400.000 đồng – 20.000.000 đồng = 21.400.000 đồng.

Bà X trình bày hiện nay bà X là người trực tiếp sử dụng thửa đất trên. Do ông B không thường xuyên ở nhà nên bà X đề nghị được tiếp tục thuê đất đến ngày 31/12/2018 và đồng ý cùng ông B thanh toán toàn bộ số tiền 21.400.000 đồng theo yêu cầu của bà H nên Hội đồng xét xử ghi nhận và buộc bà X, ông B thanh toán cho bà H số tiền 21.400.000 đồng.

[2.4] Về yêu cầu trả lại diện tích đất 308,6m² thuộc thửa đất số 532 tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vào ngày 01/01/2019:

Theo lời khai của bà X - vợ ông B: trên đất hiện nay có đặt 20 chậu cây hoa mai là tài sản của vợ chồng bà nên bà X đồng ý di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại đất theo yêu cầu của bà H. Bà H cũng đồng ý với quan điểm của bà X, đề nghị bà X, ông B di dời toàn bộ tài sản trên đất, trả lại đất cho bà vào ngày 01/01/2019.

Vì yêu cầu của bà H được chấp nhận nên buộc vợ chồng bà X, ông B phải di dời 20 chậu cây cảnh trả lại diện tích đất 308,6m² thuộc thửa đất số 532 tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà H vào ngày 01/01/2019.

Do các bên đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý khi tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm : Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 472, 481, 500 Bộ luật dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H về việc “Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” đối với ông Lê Bá B.

1. Hủy “Hợp đồng cho thuê mặt bằng” lập ngày 23/3/2016 giữa bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Lê Bá B đối với thửa đất số 532 tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa.

2. Buộc ông Lê Bá B và bà Phạm Thị X trả cho bà Nguyễn Thị Thanh H tiền thuê đất là 21.400.000đ (Hai mươi một triệu bốn trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

3. Buộc ông Lê Bá B và bà Phạm Thị X di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại diện tích 308,6m² thuộc thửa số 532 tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa cho bà Nguyễn Thị Thanh H vào ngày 01/01/2019.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Bá B và bà Phạm Thị X phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch và 1.070.000đ (Một triệu không trăm bảy mươi nghìn đồng) án phí dân sự có giá ngạch.

Bà Nguyễn Thị Thanh H không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) và 365.000đ (Ba trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2017/0002184 và số TU/2017/0002183 ngày 04/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa.

5. 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b 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. Về quyền kháng cáo đối với Bản án: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Đối với người vắng mặt thì thời hạn này tính từ ngày nhận bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND thành phố Bà Rịa;
- Chi cục THA DS thành phố Bà Rịa;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Trần Thị Mỹ Dung