

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRỰC NINH
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 13/2019/DS-ST
Ngày 07 - 8 - 2019
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 TRỰC NINH, TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Thái Hà.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Chuyết

Bà Đoàn Thị Dịu

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thanh Hiếu - Thư ký TAND huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định.

Đại diện VKSND huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Thuần – Kiểm sát viên

Ngày 07 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trực Ninh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2019/TLST-DS ngày 25/12/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2019/QĐXXST-HNGĐ ngày 28/6/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Mạnh H – Sinh năm: 1966.

Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn C, huyện T, tỉnh Nam Định.

Bị đơn: Ông Đỗ Văn K – Sinh năm: 1963.

Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn C, huyện T, tỉnh Nam Định.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

Bà Bùi Thị T – Sinh năm: 1963

Anh Đỗ Văn N - Sinh năm: 1986

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn C, huyện T, tỉnh Nam Định.

Người được ủy quyền của bị đơn và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

Anh Đỗ Văn H1 - Sinh năm: 1984

Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn C, huyện T, tỉnh Nam Định.

Tại phiên tòa: Có mặt Nguyên đơn; Người được ủy quyền của bị đơn và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 20/12/2018, bản tự khai, nguyên đơn là ông Phạm Mạnh H trình bày:

Ngày 17/02/2017, ông có mua lại cửa hàng xăng dầu (Hồ sơ kinh doanh) của ông Phạm Duy Kh. Trong thời gian chuyển nhượng thì ông chưa làm thủ tục đổi tên cửa hàng xăng dầu được nên cửa hàng xăng dầu vẫn mang tên Phạm Duy Kh. Do ông có nhu cầu thuê đất để mở rộng cửa hàng xăng dầu nên ông có làm hợp đồng thuê đất với ông Đỗ Văn K, với giá 3 triệu đồng/1năm với thời gian thuê là 30 năm. Ngày 17/5/2017 các bên đã ký hợp đồng. Nhưng do Sở công thương yêu cầu cửa hàng xăng dầu và hợp đồng thuê đất phải mang tên ông Phạm Duy Kh nên ông đã làm hợp đồng thuê đất mang tên Phạm Duy Kh nhưng thực chất ông là người trả tiền thuê đất cho ông Đỗ Văn K. Vào ngày 05/6/2017 và 13/6/2017, ông đã giao cho ông Đỗ Văn K tổng số tiền là 150.000.000 đồng. Trong hợp đồng có chữ ký của vợ ông K là bà Bùi Thị T và con trai là Đỗ Văn N. Sau đó, ông K muốn tự đứng lên kinh doanh cửa hàng xăng dầu nhưng ông không đồng ý, ông K đã trả lại ông 100.000.000 đồng còn 50.000.000 đồng ông đã nhiều lần đòi nhưng ông K không trả. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án yêu cầu ông Đỗ Văn K trả lại cho ông 50.000.000 đồng và ông không yêu cầu lãi suất.

Người được ủy quyền của bị đơn và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan là anh Đỗ Văn H1 trình bày:

Số tiền 50.000.000 đồng mà bố anh (ông Đỗ Văn K) nhận của ông H là tiền ông H đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với mảnh đất thuộc tờ bản đồ số 06 thuộc thửa số 42, tại địa chỉ Thị trấn Cát Thành, huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G591255 do UBND huyện Nam Ninh cũ cấp ngày 21/9/1995. Vì hết thời gian quy định tại giấy giao kèo chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở (ngày 10/8/2017) mà vợ chồng ông H không thực hiện giao kèo hết số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận nên bố mẹ anh hoàn trả số tiền đặt cọc này.

Đúng là có việc hợp đồng thuê đất làm cây xăng nhưng là hợp đồng của ông K với ông Phạm Duy Kh, giữa ông K và ông H không có việc thuê đất để đặt cây xăng. Sau khi ký hợp đồng, ông Kh không thuê đất, hợp đồng chưa được thực hiện nên hai bên tự chấm dứt, ông Kh chưa trả tiền cho gia đình anh, bản thân gia đình anh cũng không liên quan đến ông Kh nữa, không có vướng mắc gì về tiền nong với ông Kh. Nay gia đình anh không đồng ý trả ông H số tiền 50.000.000đ như yêu cầu khởi kiện của ông H.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn trình bày: Ông không bán hồ sơ cửa hàng xăng dầu cho ông K, việc đặt cọc mua đất đã thực hiện xong, giấy biên nhận ngày 13/6/2017 là giấy biên nhận trả tiền đặt cọc thuê đất đặt cây xăng do đó vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị bị đơn phải trả lãi đối với khoản tiền 50.000.000đ. Việc đặt cọc để

đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông K đã xong, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người được ủy quyền của bị đơn và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan là anh Đỗ Văn H1 trình bày:

Trước đây khi trình bày tại Tòa án có trình bày số tiền 50.000.000 đồng mà bố anh (ông Đỗ Văn K) nhận của ông H là tiền ông H đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa chính xác do khi ủy quyền cho anh, bố mẹ anh chưa nói rõ cho anh biết, số tiền đó ông H đã nhận lại từ bố mẹ anh. Nay anh trình bày bổ sung như sau:

Về việc chuyển nhượng hồ sơ cửa hàng xăng dầu: Ông H đã mua hồ sơ kinh doanh cửa hàng xăng dầu của ông Phạm Duy Kh với giá 220.000.000đ sau đó bán lại cho bố anh (ông Đỗ Văn K) với giá 230.000.000đ, ông K đã đưa trước cho ông H 150.000.000đ nhưng sau đó ông H lại bán hồ sơ cửa hàng xăng dầu cho người khác với giá 250.000.000đ nên ông H đã trả lại ông K 150.000.000đ sau đó ông H đã viết thêm vào tờ biên nhận chữ “tiền thuê đất” rồi làm căn cứ khởi kiện.

Về việc ký hợp đồng thuê đất để đặt cây xăng: Có việc ký hợp đồng thuê đất để đặt cây xăng nhưng là do ông K ký với ông Kh để hợp thức hóa việc chuyển cây xăng từ ông Kh sang ông K. Việc ký kết không liên quan gì tới ông H.

Đại diện VKSND TAND huyện Trực Ninh phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa của Thẩm phán và HĐXX đúng quy định của BLTTDS. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành nghiêm chỉnh quy định về quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn theo quy định tại các Điều 70; 71; 72, 73 BLTTDS;

Việc Tòa án hoãn phiên tòa do có sự vắng mặt của bị đơn lần thứ nhất và mở lại phiên tòa lần thứ hai là đúng quy định tại Điều 227; 233 BLTTDS.

Về nội dung: Xét thấy nội dung giấy biên nhận ngày 13/6/2017 mà nguyên đơn xuất trình làm căn cứ khởi kiện có nội dung không rõ ràng, các tài liệu có trong hồ sơ không thể hiện có việc có đặt cọc hợp đồng thuê đất đặt cây xăng giữa nguyên đơn và ông Đỗ Văn K. Đề nghị HĐXX áp dụng các điều 292; 328 385 BLDS, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; án phí: Nguyên đơn phải nộp theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành nghiêm chỉnh quy định về quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn theo quy định tại các Điều 70; 71; 72, 73 BLTTDS;

Việc Tòa án hoãn phiên tòa do có sự vắng mặt của bị đơn lần thứ nhất và mở lại phiên tòa lần thứ hai là đúng quy định tại Điều 227; 233 BLTTDS.

[2] Về nội dung: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án – HĐXX thấy:

Việc ông H khai có mua lại hồ sơ kinh doanh cửa hàng xăng dầu mang tên Phạm Duy Kh là có thật.

Theo ông H: Trong thời gian chuyển nhượng thì ông chưa làm đổi tên cửa hàng xăng dầu được nên cửa hàng xăng dầu vẫn mang tên Phạm Duy Kh. Do có nhu cầu thuê đất để mở rộng cửa hàng xăng dầu nên ông có làm hợp đồng thuê đất với ông Đỗ Văn K, với giá 3 triệu đồng /1 năm với thời gian thuê là 30 năm vào ngày 17/5/2017. Nhưng Sở công thương yêu cầu cửa hàng xăng dầu và hợp đồng thuê đất phải mang tên ông Phạm Duy Kh (Chủ doanh nghiệp) nên ông đã làm hợp đồng thuê đất mang tên Phạm Duy Kh đứng tên mới được phép làm các thủ tục tiếp theo để cây xăng đi vào hoạt động, thực chất ông là người đứng lên trả tiền với ông Đỗ Văn K và ông K là người nhận tiền. Vào ngày 05/6/2017 và 13/6/2017, ông đã giao cho ông Đỗ Văn K tổng số tiền là 150.000.000 đồng. Sau đó, ông K muốn tự đứng lên kinh doanh cửa hàng xăng dầu nhưng ông không đồng ý, ông K đã trả lại ông 100.000.000 đồng. Không có việc ông bán lại cây xăng cho ông K, mà chỉ thuê đất của ông K để đặt cây xăng khi ông K muốn mua lại cây xăng để tự kinh doanh thì ông không đồng ý nên ông K không bàn giao mặt bằng cho ông nữa.

Tuy nhiên, theo ông Phạm Duy Kh trình bày: Sau khi ông H mua lại hồ sơ kinh doanh cửa hàng xăng dầu của ông, do không có địa điểm để chuyển cây xăng về nên ông H đã bán lại hồ sơ kinh doanh cửa hàng xăng dầu cho ông Đỗ Văn K. Do ông K có địa điểm đặt cây xăng nên thủ tục trong hợp đồng thuê đất đặt cây xăng là do ông Kh ký kết với ông K, không liên quan gì tới ông H. Hợp đồng thuê đất này không thực hiện mà để hợp lý hóa chuyển đổi vị trí đặt cây xăng nhưng sau khi thỏa thuận bán lại cửa hàng xăng dầu cho ông K thì ông H không bán cho ông K nữa mà lại đi bán cho người khác.

HĐXX thấy: Giấy biên nhận ngày 13/6/2017 nội dung “Bác K nhận với số tiền anh H đưa đặt cọc và 5-6-2017 tổng 150.000.000đ” và ông K có ký nhận bên dưới đúng là chữ ký của ông K như bị đơn thừa nhận. Nhưng thực chất đây là việc ông H mua hồ sơ kinh doanh cửa hàng xăng dầu của ông Kh sau đó bán lại cho ông K, và ông K đã giao cho ông H 150.000.000đ, nhưng ông H lại bán cây xăng cho người khác nên ông K nhận lại tiền 150.000.000đ từ ông H như trình bày của bị đơn là có căn cứ.

Mặt khác, theo nội dung của hợp đồng, các bên (ông Kh, ông K) đã ký với nhau giá thuê đất là 3 triệu đồng/1năm với thời gian thuê là 30 năm nhưng biên nhận mà nguyên đơn xuất trình số tiền đặt cọc lại là 150.000.000đ? Việc này nguyên đơn trình bày là để giảm thuế HĐXX thấy không có căn cứ.

Như vậy, giữa ông Phạm Mạnh H và ông Đỗ Văn K không có việc xác lập hợp đồng thuê đất làm địa điểm đặt cây xăng và việc đặt cọc tiền để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án HĐXX thấy: Nội dung giấy biên nhận ngày 13/6/2017 mà nguyên đơn xuất trình làm căn cứ khởi kiện là biên nhận lại của ông K nhận lại số tiền đã đưa trước cho ông H để mua hồ sơ kinh doanh cửa

hàng xăng dầu không phải là biên nhận (đặt cọc) trong hợp đồng thuê đất đặt cây xăng như nguyên đơn trình bày. Các tài liệu khác có trong hồ sơ không thể hiện có việc có hợp đồng thuê đất đặt cây xăng, đặt cọc giữa nguyên đơn và ông Đỗ Văn K, do đó trình bày của bị đơn là có căn cứ nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu lãi của nguyên đơn trong quá trình chuẩn bị xét xử nguyên đơn không có yêu cầu. Tại phiên tòa cũng chỉ đề nghị chung chung đề nghị HĐXX xem xét buộc bị đơn phải trả lãi đối với khoản tiền 50.000.000đ mà không nêu yêu cầu cụ thể nên ông H không phải chịu án phí về yêu cầu này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 292; 328; 385; 500 BLDS, 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Mạnh H về việc yêu cầu ông Đỗ Văn K trả lại số tiền 50.000.000đ tiền đặt cọc thuê quyền sử dụng đất.

2. Án phí: Ông Phạm Mạnh H phải nộp 2.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào khoản ông H đã nộp 1.200.000đ tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số BB/2012/04840 ngày 25 tháng 12 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định. Ông Phạm Mạnh H còn phải nộp 1.300.000.đ.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế Thi hành án theo các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Trục Ninh;
- Chi cục THADS huyện Trục Ninh;
- UBND TT C, huyện T;
- Lưu HS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký và đóng dấu)

Chu Thái Hà