

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ CHƠN THÀNH
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **84/2024/DS-ST**

Ngày: 31/12/2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê đất,
tài sản gắn liền với đất và yêu cầu bồi thường
thiệt hại

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ CHƠN THÀNH, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Thúy

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Hồ Thị Xuân Thiều

2. Ông Phạm Minh Sơn

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thanh Duy - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Chơn Thành tham gia phiên tòa:
Ông Bồ Đức Trọng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17, 27 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số **52/2024/TB-TLVA** ngày 28/3/2024 và Thông báo thụ lý yêu cầu phản tố số **52A/2024/TB-TLVA** ngày 24/5/2024 về việc “*tranh chấp hợp đồng thuê đất, tài sản gắn liền với đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Dương Huy H, sinh năm 1986; HKTT: Thôn P, xã D, huyện P, tỉnh Thái Nguyên; Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Bạch L, sinh năm 1980; Địa chỉ: F, T, thành phố R, tỉnh Kiên Giang; (ông L có mặt, ông H vắng mặt);

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1972; địa chỉ: 5 Q, phường A, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; (Có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Chí T, sinh năm 1979; bà Nguyễn Thị Đặng P, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: Khu A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; (ông T có mặt, bà P xin vắng mặt);

Bà Dương Thị G, sinh năm 1990, Trú tại: 288/86/69, Huỳnh Văn L1, tổ F, khu phố G, phường P, TP T; (Vợ của ông H, xin vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Dương Huy H và người đại diện theo ủy quyền ông Trần Bạch L thống nhất trình bày:

Vào ngày 10/05/2021, giữa ông Dương Huy H và ông Nguyễn Văn H1 ký hợp

đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01DHH/2021 thỏa thuận như sau:

Ông H1 đồng ý thuê toàn bộ quyền sử dụng đất của ông H là thửa đất số 117, tờ bản đồ số 03, tổng diện tích 5.057,3 m² (trong đó có 1300 m² nhà xưởng, phần còn lại là đất trống). Địa chỉ thửa đất: Ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là khu Phố B, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước); Mục đích thuê: Sản xuất, kinh doanh, chế biến gỗ; Thời gian cho thuê kể từ ngày 10/05/2021 đến hết ngày 10/05/2026; Giá thuê là 10.000.000/1 tháng (*Mười triệu đồng một tháng*); Thời gian thanh toán tiền thuê: Một tháng 1 lần vào ngày 10 hàng tháng; Hình thức thanh toán là chuyển khoản cho Tài khoản Dương Huy H - Số tài khoản 00.88.55.152 tại Ngân hàng Q1 - Chi nhánh T1 - Bình Dương hoặc tiền mặt; Bên thuê đóng 06 tháng tiền thế chân tương đương 60.000.000 (Sáu mươi triệu đồng) và kèm theo điều kiện là nếu với bất cứ lý do gì mà Bên thuê chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì bên cho thuê không hoàn lại tiền thế chân cho bên thuê;

Và bên thuê đồng ý thỏa thuận: Nếu bên thuê chậm đóng (trả) tiền thuê trong vòng 1 tháng thì hợp đồng này mặc nhiên được chấm dứt trước thời hạn và hai bên tiến hành thanh lý hợp đồng. Bên thuê có nghĩa vụ bàn giao lại mặt bằng và toàn bộ các trang thiết bị theo hiện trạng ban đầu; giá thuê đất tăng mỗi năm là 10% trên giá thuê ban đầu.

Tuy nhiên, do bên thuê là ông H1 nhiều lần đóng tiền trễ hạn và không thực hiện đóng tiền thuê một số tháng trước đó. Từ ngày 30/08/2022, đến nay không đóng tiền thuê đất cho ông H. Số tiền thuê đất mà ông H1 đã trả được cho ông H là 108.000.000 đồng.

Ông H căn cứ vào Điều 3.4 của Hợp đồng thuê đất trên, do ông H1 không đóng tiền thuê đất đúng thời hạn quy định. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên: Chấm dứt hợp đồng thuê đất số 01DHH/2021 ngày 10/5/2021 giữa ông H và ông H1 đồng thời buộc ông H1 giao trả quyền sử dụng đất số thửa đất 117, tờ bản đồ số 03, tổng diện tích 5.057,3 m² (trong đó có 1300 m² nhà xưởng, phần còn lại là đất trống) tọa lạc tại: Khu Phố B, Phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước; Buộc ông Nguyễn Văn H1 phải trả tiền thuê đất từ thời điểm tháng 09/2022 đến 15/11/2023 là 216.600.000 đồng.

Việc ông H1 có yêu cầu phản tố buộc ông H trả lại tiền cọc (thế chân) 60.000.000 đồng và tiền bồi thường 60.000.000 đồng số tiền đã đầu tư trên đất thì ông H không đồng ý. Do, việc ông H1 xây dựng thêm các công trình như trên thì ông H không biết vì ông H1 không thông báo cho ông H biết, về chi phí kéo điện lưới là do ông H thực hiện.

Vợ của ông Dương Huy H là bà Dương Thị G thống nhất với yêu cầu khởi kiện của chồng và không có ý kiến yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn H1 chuyên sản xuất ván lạng để bán, ông có thuê thửa đất số 117, tờ bản đồ số 03, với tổng diện tích là 5.057,3 m² của ông H vào ngày 10/5/2021, hai bên có ký hợp đồng thuê đất không có công chứng, chứng thực mục đích là để làm xưởng sản xuất ván lạng. Khi thuê đất thì hai bên thỏa thuận:

Tiền thuê đất: Mỗi tháng 10.000.000 /tháng; thời gian thanh toán là vào ngày 10 hàng tháng, đối với năm đầu, và năm sau sẽ tăng lên 10%; Đóng tiền thế chân : 60.000.000 đồng; Khi ông thuê đất và nhận đất của ông H thì trên đất chỉ có 01 nhà kho, diện tích khoảng 600 m², hiện nay kho này vẫn còn.

Sau khi thuê đất thì ông làm 01 văn phòng, 02 phòng trọ, 02 nhà vệ sinh, lắp máy bơm nước, điện tự kéo ở trong xưởng với chi phí hết khoảng 125.000.000 đồng (*một trăm hai mươi lăm triệu đồng*); Thửa đất thuê trên nay ông vẫn đang quản lý, sử dụng vì trên đất còn tài sản của ông, thi thoảng ông có đến thăm xưởng, cho C ăn rồi về. Chứ không có người trên đất và trên đất cũng không có điện, nên không còn sản xuất nữa.

Từ lúc thuê đến thời điểm mà ông H bán cho người khác thì ông H1 vẫn trả tiền thuê đất đầy đủ, tổng số tiền mà ông H1 đã trả cho ông H là khoảng hơn 100.000.000 đồng. Do sau khi ông H bán cho người khác vào tháng 8/2022, thì người này vào yêu cầu trả lại đất thì từ đó đến nay thì ông không trả tiền thuê đất cho ông H nữa. Do ông H bán cho người khác mà không thông báo với ông khi hợp đồng chưa chấm dứt, cũng như việc không trả lại tiền thế chân 60.000.000 đồng cho ông, gây khó dễ cho ông ảnh hưởng đến việc làm ăn của ông nên ông mới không chịu bàn giao thửa đất.

Nay ông Dương Duy H2 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết và tuyên chấm dứt hợp đồng thuê đất trước thời hạn, buộc ông giao trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do vi phạm hợp đồng nên mất tiền cọc 60.000.000 đồng, đồng thời buộc ông H1 phải trả cho ông H2 số tiền thuê đất còn thiếu là 216.600.000 đồng thì ông H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H2 với các lý do như sau:

Do ông Huỳnh B thửa đất này cho ông T vào tháng 8/2022, ông T gây khó dễ cho ông, nên ông không còn khả năng sản xuất từ thời điểm tháng 08/2022 đến nay. Khi ông Huỳnh B đất cho ông T thì ông H2 không thông báo trước cho ông biết mà sau khi bán đất cho ông T mới thông báo. Tiếp đó, ông T vào đất yêu cầu ông di dời nhưng phía ông H2 không trả lại tiền cọc 60.000.000 cho ông, mà yêu cầu ông tiếp tục thuê đất và trả tiền thuê đất cho ông T thông qua ông H2, nên ông không đồng ý. Việc tranh chấp hợp đồng thuê đất giữa ông và ông H2 diễn ra từ khoảng tháng 8/2022 đến nay và từ đó đến nay ông cũng không sản xuất trên đất thuê;

Vì vậy, việc ông H2 yêu cầu trả tiền thuê đất từ thời điểm tranh chấp đến nay là không đúng, ông không đồng ý và ông yêu cầu phản tố, buộc ông H2 phải trả cho ông số tiền 120.000.000 đồng bao gồm 60.000.000 đồng tiền cọc (thế chân) và 60.000.000 đồng tiền tài sản trên đất mà ông đã xây dựng do người vi phạm hợp đồng trước là ông Dương Huy H, ông đồng ý bàn giao lại quyền sử dụng đất thuê cho ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí T và bà Nguyễn Thị Đặng P thống nhất trình bày:

Vào ngày 11/9/2023, ông Dương Huy H và bà Dương Thị Gia K chuyển nhượng thửa đất số 117, tờ bản đồ số 3, diện tích 50573, m², địa chỉ thửa đất khu phố B, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước cho ông T và bà P.

Tài sản trên đất lúc ký chuyển nhượng gồm: giếng khoan, điện 3 pha, cơ sở hạ tầng hiện hữu. Trước khi nhận chuyển nhượng thì ông T có biết việc ông H1 thuê lại thửa đất của ông H để sản xuất. Sau khi mua lại ông T vẫn đồng ý cho ông H bà Gia thuê lại theo thời hạn trong hợp đồng cũ giữa ông H và ông H1. Việc cho thuê lại là thỏa thuận giữa ông T và ông H. Nay ông H khởi kiện ông H1 trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để ông H bàn giao lại cho ông T thì ông T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H. Không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì.

Tại phiên tòa:

Tại phiên tòa ngày 17/12/2024, ông H1 đồng ý giao trả quyền sử dụng đất cho ông H. Vì vậy, Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa cho các bên tự giao nhận quyền sử dụng đất và kiểm tra các tài sản gắn liền với đất, trường hợp có sự không thống nhất thì Hội đồng xét xử sẽ xem xét. Tuy nhiên, vào ngày 27/12/2024, phiên tòa được mở lại thì các bên vẫn chưa bàn giao quyền sử dụng đất, mặc dù ông H1 cho rằng vào cuối tháng 8/2024 ông đã di dời tài sản của ông khỏi thửa đất. Nhưng khi HĐXX tạm ngừng phiên tòa để các bên bàn giao thì ông H1 vắng mặt nên chưa bàn giao được quyền sử dụng đất thuê.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Dương Huy H là ông Trần Bạch L xin thay đổi một phần ý kiến và yêu cầu khởi kiện như sau:

Về số tiền thuê đất mà ông Nguyễn Văn H1 đã trả cho ông H là 133.000.000 đồng (*một trăm ba mươi ba triệu đồng*) chứ không phải 108.000.000 đồng như ông H đã trình bày trong đơn khởi kiện.

Về yêu cầu khởi kiện thì ông xin thay đổi như sau: Yêu cầu Tòa án giải quyết và tuyên ông H đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất trước thời hạn, buộc ông Nguyễn Văn H1 giao trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do vi phạm hợp đồng, đồng thời buộc ông H1 phải bồi thường thiệt hại về việc không bàn giao đất thuê cho ông H sau khi hợp đồng đã chấm dứt, mức thiệt hại thực tế bằng số tiền thuê đất còn thiếu từ tháng 09/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là 346.701.667 đồng (*ba trăm bốn mươi sáu triệu, bảy trăm lẻ một nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng*).

- Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 giữ nguyên yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án buộc ông H phải trả lại số tiền thế chân 60.000.000 đồng và bồi thường tài sản trên đất mà ông đã đầu tư là 60.000.000 đồng và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Chí T bổ sung ý kiến như sau: giữa ông T và ông H có thỏa thuận việc cho ông H1 thuê lại thửa đất trên khi ông đã nhận chuyển nhượng và ông H1 chuyển tiền thuê cho ông H, ông H sẽ chuyển lại cho ông T, nên hai bên không thỏa thuận về thời hạn mà ông H phải bàn giao quyền sử dụng đất cho ông T. Việc hai bên thỏa thuận thuê lại quyền sử dụng đất này chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. Sau khi vụ án này kết thúc thì ông T sẽ yêu cầu ông Dương Huy H bồi thường cho ông do không giao quyền sử dụng đất sau khi đã ký

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không cung cấp bổ sung tài liệu chứng cứ nào khác.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị HĐXX, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Huy H, chấm dứt hợp đồng thuê đất số 01DHH/2021 ngày 10/5/2021 giữa ông H và ông H1. Do ông H1 không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất, buộc ông Nguyễn Văn H1 phải bàn giao quyền sử dụng đất thuê trên cho ông H.

Đối với phần xin thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông L là người đại diện theo ủy quyền của ông H về việc yêu cầu giải quyết buộc ông H1 phải bồi thường do vi phạm nghĩa vụ bàn giao quyền sử dụng đất. Do trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H1 phải trả tiền thuê đất nên việc thay đổi yêu cầu này vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, đề nghị HĐXX không chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H1: Do ông H1 vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê đất từ tháng 9/2022. Căn cứ Điều 3.4 của Hợp đồng thuê đất số 01DHH/2021 thì hợp đồng chấm dứt sau 01 tháng và ông H1 mất tiền thế chân. Do đó, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1.

Đề nghị HĐXX xem xét nghĩa vụ nộp án phí của các đương sự phù hợp với 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] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo đơn khởi kiện và yêu cầu tại phiên tòa của nguyên đơn ông Dương Huy H yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê đất trước thời hạn, buộc ông Nguyễn Văn H1 giao trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đồng thời buộc ông H1 bồi thường cho ông H số tiền thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ bàn giao đất từ thời điểm vi phạm 09/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là 346.701.667 đồng.

Ông Nguyễn Văn H1 có yêu cầu phản tố về việc buộc ông Dương Huy H phải trả lại số tiền thế chân và bồi thường tài sản mà ông H1 đã đầu tư trên đất. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự về việc “*tranh chấp hợp đồng thuê đất, tài sản gắn liền với đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại*” theo quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự;

Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 trú tại: 562/5/6 Q, phường A, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, do tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng thuê đất và tài sản gắn

liên với đất. Vì vậy, căn cứ điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước theo yêu cầu của nguyên đơn.

[2] Pháp luật áp dụng: Thời điểm ký kết và thực hiện hợp đồng thì Luật đất đai năm 2013 đang có hiệu lực thi hành nên áp dụng Luật đất đai 2013, các văn bản hướng dẫn luật đất đai năm 2013 và quy định chung của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[3] Xét yêu cầu sửa đổi, bổ sung của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa:

[3.1] Đối với yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Bạch L về việc: Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn H1 phải bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ bàn giao đất thuê từ thời điểm vi phạm đến thời điểm xét xử sơ thẩm với số tiền yêu cầu tại phiên tòa sơ thẩm là 346.701.667 đồng.

Xét thấy: Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/11/2023 của ông Dương Huy H yêu cầu Tòa án giải quyết: Chấm dứt hợp đồng thuê đất trước thời hạn, buộc ông Nguyễn Văn H1 giao trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do vi phạm hợp đồng nên mất tiền cọc 60.000.000 đồng, đồng thời buộc ông H1 phải trả cho ông H số tiền thuê mặt bằng số tiền 216.600.000 đồng và tại Thông báo thụ lý vụ án số 52/TB-TLVA ngày 20/3/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành đã thụ lý 02 yêu cầu trên của ông H.

Quá trình giải quyết vụ án và tại thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải phía ông H và người đại diện theo ủy quyền ông L không có ý kiến gì đối với thông báo thụ lý của Tòa án. Do đó, căn cứ các Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71 và khoản 2 Điều 210, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của đương sự nếu việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của họ không vượt qua phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập ban đầu. Tuy nhiên, việc ông L là người đại diện theo ủy quyền của ông H đưa ra yêu cầu trên là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và chưa được Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành thụ lý yêu cầu theo Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự nên yêu cầu này không có căn cứ, không được HĐXX chấp nhận và chỉ xem xét yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện và thông báo thụ lý vụ án.

[3.2] Đối với yêu cầu xin thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn H1 phải trả tiền thuê đất từ thời điểm 09/2022 đến thời điểm nộp đơn khởi kiện thành yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 phải bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ bàn giao đất mặc dù hợp đồng đã chấm dứt.

Xét thấy, theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự thì: *Tại phiên tòa nguyên đơn có quyền thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện nếu không vượt quá phạm vi*

khởi kiện ban đầu. Tại đơn khởi kiện và tại thông báo thụ lý vụ án thì ông H yêu cầu ông H1 trả tiền thuê đất đến ngày nộp đơn khởi kiện là ngày 15/11/2023 với số tiền yêu cầu là 216.000.000 đồng và đã đóng tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu này. Hơn nữa, nguyên đơn yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê đất ngày 10/05/2021 số 01DHH/2021 nên yêu cầu giải quyết về bồi thường thiệt hại cũng phát sinh từ hợp đồng này. Do đó, HĐXX xét thấy, việc người đại diện theo ủy quyền của ông H là ông L thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông H1 phải bồi thường thiệt hại là nằm trong yêu cầu khởi kiện ban đầu không vượt quá nên được chấp nhận.

Mặt khác, Tòa án cũng đã thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn nên việc xem xét luôn yêu cầu bồi thường thiệt hại nhằm giải quyết triệt để vụ án và không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[4] Quá trình giải quyết vụ án hai bên đều thống nhất như sau:

Ông Dương Huy H và ông Nguyễn Văn H1 có ký kết hợp đồng thuê đất vào ngày 10/05/2021 số 01DHH/2021 và có thỏa thuận: Ông H1 thuê toàn bộ quyền sử dụng đất của ông H là thửa đất số 117, tờ bản đồ số 03, tổng diện tích 5.057,3 m² (trong đó 1300 m² nhà xưởng, phần còn lại là đất trồng). Địa chỉ thửa đất tại Ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là Khu Phố B, Phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước); Mục đích thuê: Sản xuất, kinh doanh, chế biến gỗ; Thời gian cho thuê kể từ ngày 10/05/2021 đến hết ngày 10/05/2026; Giá thuê là 10.000.000/1 tháng (Mười triệu đồng một tháng); Thời gian thanh toán tiền thuê: Một tháng 1 lần vào ngày 10 hàng tháng; Hình thức thanh toán là chuyển khoản cho ông H - Số tài khoản 00.88.55.152 tại Ngân hàng Q1 - Chi nhánh T1 - Bình Dương hoặc tiền mặt; Bên thuê đóng 06 tháng tiền thế chân tương đương 60.000.000 (*Sáu mươi triệu đồng*); Quá trình thực hiện hợp đồng từ 6/2021 đến 08/2022 hai bên không xảy ra tranh chấp, ông H1 trả tiền thuê đất đầy đủ. Việc ông Nguyễn Văn H1 từ tháng 09/2022 đến thời điểm hiện nay không đóng tiền thuê đất cho ông H là có căn cứ do cả hai cùng thừa nhận. Tại phiên tòa cả hai bên đều xác nhận thời điểm chấm dứt hợp đồng thuê đất là vào tháng 10/2022 khi ông H1 vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê đất vào tháng 09/2022.

Đây là các tình tiết không phải chứng minh theo Khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hình thức hợp đồng: Hợp đồng thuê đất được lập thành văn bản, mỗi bên giữ một bản nhưng không công chứng, chứng thực. Căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì: *Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.*

Như vậy, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính. Tuy nhiên, hợp đồng này các bên không công chứng thực và không đăng ký nên vi phạm hình thức.

Căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 132 Bộ luật dân sự quy định về thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm hình thức là 02 năm

và tại khoản 02 Điều luật này cũng quy định: *Hết thời hiệu quy định tại khoản 1 Điều này mà không có yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì giao dịch dân sự đó có hiệu lực.*

Xét thấy: Hợp đồng trên được ký ngày 10/5/2021 và thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là 02 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng tức là ngày 10/5/2023. Nhưng hết thời hiệu trên không có ai yêu cầu tuyên bố vô hiệu nên Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết. Do đó, các bên giao kết hợp đồng phải tuân thủ hợp đồng đối với các điều khoản đã ký kết.

[5] Các nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn ông H cho rằng từ 8/2022 đến nay ông H1 không đóng tiền thuê đất, vi phạm hợp đồng nên yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và buộc ông H1 phải trả tiền thuê từ 09/2021 đến thời điểm khởi kiện 11/2023 với số tiền 216.000.000 đồng và ông H1 mất tiền thế chân do vi phạm hợp đồng;

Bị đơn ông H1 lại cho rằng: Vào tháng 08/2022 ông Huỳnh D người vào mua đất mà không báo trước với ông, nhưng không chịu trả ông tiền cọc vì vậy ông không trả tiền thuê đất từ tháng 09/2022 đến nay và không bàn giao quyền sử dụng đất thuê cho ông H, nay yêu cầu ông H phải trả lại cho ông số tiền thế chân 60.000.000 đồng và bồi thường tài sản trên đất 60.000.000 đồng.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và các lời khai cũng như quá trình đối chất, HĐXX nhận định:

Phía bị đơn ông H1 cho rằng vào tháng 08/2022 thì nguyên đơn đã bán đất cho ông T, ông T gây khó dễ bắt chuyển đi làm ông ngưng sản xuất gây thiệt hại cho ông nhưng ông không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày này. Hơn nữa, tại biên bản đối chất ngày 09/8/2024 thì ông H1 thừa nhận việc xưởng sản xuất của ông ngưng sản xuất là vào đầu năm 2022, do nguồn điện của xưởng sản xuất tiêu thụ lớn và bị khống chế nên máy không hoạt động được dẫn đến xưởng sản xuất không hoạt động từ đầu năm 2022 chứ không phải đến tháng 8/2022 mới ngưng do ông H thông báo bán đất cho ông T như ông trình bày.

Mặt khác, tại Hợp đồng thuê đất mà hai bên ký kết không có điều khoản thỏa thuận về việc ông H phải đảm bảo nguồn điện cho ông H1 sản xuất. Trong khi đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T thì lại được ký kết vào ngày 11/9/2023. Như vậy, lời trình bày của ông H1 là không có cơ sở. Do đó, HĐXX dựa vào điều khoản mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng để xem xét giải quyết các yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố.

[5.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Dương Huy H về việc : Chấm dứt hợp đồng thuê đất trước thời hạn, xét thấy: Như đã phân tích ở trên thì cả hai thừa nhận hợp đồng thực chất đã chấm dứt từ tháng 10/2022 nên yêu cầu khởi kiện này là có căn cứ. Ông H1 đồng ý bàn giao đất thuê nhưng khi HĐXX ấn định ngày thực hiện thì phía ông H1 lại vắng mặt như vậy ông H1 không có thiện ý bàn giao thửa đất thuê nên cần buộc ông H1 phải bàn giao quyền sử dụng đất cho ông H.

Bên cạnh đó, căn cứ thỏa thuận tại Điều 3.4 của Hợp đồng thì mặc dù hợp đồng thuê đất có thời hạn 05 năm, nhưng đến tháng 9/2022 ông H1 không thuê đất thì sau 01 tháng hợp đồng chấm dứt và ông H1 phải bàn giao quyền sử dụng đất cho thuê ông H.

Do đó, lỗi dẫn đến hợp đồng chấm dứt là do ông H1 không trả tiền thuê đất nên việc ông H1 đòi lại số tiền thế chân 60.000.000 đồng là không có căn cứ.

[5.2] Xét yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông H1 phải bồi thường số tiền thiệt hại do không thực hiện việc bàn giao đất từ tháng 09/2022 đến ngày nộp đơn khởi kiện là 15/11/2023 với số tiền 216.600.000 đồng HĐXX xét thấy:

Ông H1 thừa nhận việc từ tháng 09/2022 đến nay không đóng tiền thuê đất và thừa nhận việc không chịu bàn giao đất. Do đó, việc ông H1 không trả tiền thuê đất dẫn đến Hợp đồng chấm dứt và tiền thế chân nhưng không bàn giao đất là nguyên nhân gây thiệt hại, thiệt hại thực tế trong trường hợp này là ông H không cho người khác thuê được đất và mất số tiền thuê đất hàng tháng là có cơ sở. Trong hợp đồng hai bên không thỏa thuận về bồi thường thiệt hại do đó HĐXX căn cứ vào quy định tại các Điều 360, Điều 361 của Bộ luật dân sự quy định về thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ, Điều 362 cùng Bộ luật này quy định về nghĩa vụ ngăn chặn, hạn chế thiệt hại để xem xét.

Do đó, mức bồi thường được xem xét như sau:

Từ tháng 09/2022 – 10/2022: Do ông H1 không đóng tiền thuê đất là tháng 09/2022, nên 01 tháng sau tức tháng 10/2022 thì hợp đồng chấm dứt và ông H1 đã mất số tiền thế chân nên chưa gây thiệt hại cho ông H, ông H được nhận số tiền thế chân 60.000.000 của ông H1.

Từ 11/2022 đến 8/2023: 10 tháng, số tiền thiệt hại khi ông H1 không chịu bàn giao quyền sử dụng đất, thì thiệt hại thực tế bằng với số tiền thuê đất mà lẽ ra ông H1 phải trả cho ông H là 110.000.000 đồng.

Từ tháng 09/2023 đến ngày 15/11/2023 thời điểm ông H khởi kiện: Ông H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Căn cứ quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất như sau:

“ 1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại [khoản 1 Điều 168 của Luật này](#);

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các [điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật này](#).

3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”;

Do đó, khi quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cho ông T và bà P thì ông H không phải là chủ sử dụng đất và không có quyền thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất là Q cho thuê hoặc cho thuê lại. Mặc dù, ông H và ông T là người nhận chuyển nhượng lại có cho rằng hai bên thỏa thuận việc ông T tiếp tục cho ông H1 thuê và ông H1 sẽ chuyển tiền thuê cho ông H và ông H sẽ chuyển lại cho ông T nhưng hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có chứng cứ chứng minh.

Mặt khác, hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và đăng ký tại Cơ quan có thẩm quyền. Do đó, việc ông H đã chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông T, ông T đã trả đủ tiền và hai bên không thỏa thuận thời hạn bàn giao. Do đó, từ tháng 09/2023 trở đi không phát sinh thiệt hại cho ông H nên việc ông H yêu cầu ông H1 phải bồi thường cho ông H là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Trong vụ án này ông T cũng không có yêu cầu bồi thường và cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bị thiệt hại nên HĐXX không xem xét, trường hợp ông T cho rằng việc ông Huỳnh C1 bàn giao quyền sử dụng đất mà gây thiệt hại cho ông T thì ông T có quyền khởi kiện trong 01 vụ án khác.

Như vậy số tiền bồi thường thiệt hại được chấp nhận là 110.000.000 đồng (*một trăm mười triệu đồng*); Không chấp nhận yêu cầu bồi thường số tiền 106.600.000 đồng, (*một trăm lẻ sáu triệu, sáu trăm nghìn đồng*);

[5.3] Xét yêu cầu phản tố của ông H1: Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H trả lại tiền thế chân 60.000.000 đồng và bồi thường tài sản trên đất mà ông đã đầu tư xây dựng 60.000.000 đồng, HĐXX thấy:

Đối với yêu cầu trả tiền thế chân 60.000.000 đồng thì căn cứ vào nhận định tại mục 3.4 của Hợp đồng như đã phân tích ở trên thì do ông H1 vi phạm hợp đồng trước, không trả tiền thuê đất nên ông H1 mất tiền thế chân.

Đối với yêu cầu bồi thường tài sản trên đất:

Theo thỏa thuận tại Điều 4.2.1 của hợp đồng thuê đất thì 02 bên thỏa thuận như sau: *Sử dụng mặt bằng đúng mục đích thuê, khi cần sửa chữa cải tạo theo nhu cầu sử dụng riêng sẽ bàn bạc cụ thể với bên A và phải được bên A chấp thuận và phải tuân thủ các quy định về xây dựng cơ bản của Nhà nước. Các chi phí sửa chữa này bên B tự bỏ ra và bên A không bồi hoàn lại khi hết hợp đồng thuê.*

Tại biên bản thẩm định tại chỗ và biên bản thỏa thuận giá thì phần tài sản trên đất hiện nay còn tranh chấp có giá trị còn lại là 47.000.000 đồng. Do đó, việc ông H1 có cải tạo, xây dựng một số tài sản trên đất và hiện nay yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn ông H phải trả số tiền 60.000.000 đồng là không có cơ sở;

Từ những phân tích trên, xét thấy ông Nguyễn Văn H1 đã vi phạm nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể là vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nên nguyên đơn ông Dương Huy H yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất và nhà xưởng đã ký giữa hai bên là có căn cứ cần được chấp nhận theo quy định, buộc ông H1 phải trả lại phần diện tích đất đã thuê và tài sản gắn liền với đất cho ông H là có căn cứ được chấp nhận; Do vậy, việc chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn dẫn đến yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận;

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ các Điều 147; 157 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 26; 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

[7.1] Phần yêu cầu khởi kiện của ông H không được chấp nhận thì ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 5.330.000 đồng (*năm triệu ba trăm ba mươi nghìn đồng*);

Phần nguyên đơn được chấp nhận thì bị đơn ông H1 phải chịu án phí là: 5.500.000 đồng (*năm triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự có giá ngạch và 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch;

[7.2] Ông H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 6.000.000 (*sáu triệu đồng*);

[7.3] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên chi phí tố tụng nguyên đơn chịu một $\frac{1}{2}$ bị đơn chịu $\frac{1}{2}$. Nguyên đơn đã đóng tạm ứng bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 1.500.000 đồng (*một triệu năm trăm nghìn đồng*);

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 40, Điều 143, Điều 144, Điều 147, 157, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 360; 361; 362 và các Điều 401; 422; 428; 472; 481 Bộ luật dân sự; Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; Điều 167; 168 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Huy H về việc:

1.1 Chấm dứt hợp đồng thuê đất số 01DHH/2021 ngày 10/05/2021 giữa ông Dương Huy H và ông Nguyễn Văn H1 đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 03, tổng diện tích 5.057,3 m² (trong đó 1300 m² nhà xưởng, phần còn lại là đất trống). Địa chỉ thửa đất tại Ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là Khu Phố B, Phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước) nên ông H không phải trả lại tiền thế chấp 60.000.000 đồng;

1.2 Buộc ông Nguyễn Văn H1 phải bàn giao lại thửa đất thuê số 117, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại khu Phố B, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước cho ông H. Việc ông H bàn giao đất với ông T, do không yêu cầu nên HĐXX chưa xem xét.

1.3 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh buộc ông H1 phải bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ bàn giao đất từ tháng 11/2022 đến tháng 8/2023 là 110.000.000 đồng (*một trăm mười triệu đồng*);

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

1.4 Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn H1 phải trả tiền thuê đất từ tháng 09/2023 đến ngày nộp đơn khởi kiện là 15/11/2023 và tháng 09/2022; tháng 10/2022, với số tiền 106.600.000 đồng (*một trăm lẻ sáu triệu, sáu trăm nghìn đồng*);

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H1 về việc buộc ông Dương Huy H phải trả lại tiền thế chân 60.000.000 đồng và bồi thường tài sản trên đất 60.000.000 đồng do ông H1 vi phạm nghĩa vụ hợp đồng không trả tiền thuê đất nên mất thế chân và không được hoàn trả giá trị tài sản đã đầu tư trên đất.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

3.1 Phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Huy H không được chấp nhận thì ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 5.330.000 đồng (*năm triệu ba trăm ba mươi nghìn đồng*) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông H đã nộp 5.715.000 đồng, Chi cục thi hành án dân sự thị xã Chơn Thành trả lại cho ông H số tiền còn lại 385.000 đồng (*ba trăm tám mươi lăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0004148 ngày 28/3/2024;

3.2 Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 6.000.000 (*sáu triệu đồng*) và phải chịu án phí đối với phần khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là: 5.500.000 đồng (*năm triệu năm trăm nghìn đồng*);

Số tiền ông H1 đã đóng tạm ứng án phí là 3.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng số 0004247 ngày 22/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Chơn Thành. Vì vậy, ông H1 còn phải nộp 8.500.000 (*tám triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự có giá ngạch và phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng, (*ba trăm nghìn đồng*);

Tổng số tiền án phí ông H1 còn phải nộp là 8.800.000 đồng (*tám triệu tám trăm nghìn đồng*);

3.3 Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên chi phí tố tụng nguyên đơn chịu một $\frac{1}{2}$ bị đơn chịu $\frac{1}{2}$. Nguyên đơn đã đóng tạm ứng bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 1.500.000 đồng (*một triệu năm trăm nghìn đồng*);

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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./

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND thị xã Chơn Thành;
- Chi cục THADS thị xã Chơn Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT. (10 bản);

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

Dương Thị Thúy