

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH BẾN TRE**

Bản án số: **92/2022/DS-ST**

Ngày: 30/12/2022

*V/v Tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất.*

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH – TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Tiến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Dương Văn Na.

2. Ông Nguyễn Chánh Tâm.

- Thư ký phiên tòa: bà Lê Trần Phương Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Hiền Diệu – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 353/2020/TLST- DS ngày 18 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 82/2022/QĐXX-ST ngày 09 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1955;

1.2. Bà Lê Thị Kim L, sinh năm 1970;

Cùng trú tại: ấp P, xã A, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Huỳnh Thị Thùy T, sinh năm 1988. Địa chỉ: đường H, phường A, quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1968;

2.2. Bà Huỳnh Thị P, sinh năm 1968;

Cùng trú tại: ấp P, xã P1, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Bà P ủy quyền cho ông K tham gia tố tụng.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1974

Trú tại: ấp Ô, xã T, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre;

3. 2. Ông Ngô Minh Đ (Ngô Văn Út C) sinh năm 1969. Trú tại: ấp P, xã P1, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre;

Tại phiên tòa, bà T, ông K, ông Đ (có mặt). Ông N có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thùy T trình bày:

Ngày 09/5/2014 ông Nguyễn Thành N và bà Lê Thị Kim L có ký hợp đồng cho ông Nguyễn Văn K và bà Huỳnh Thị P thuê phần đất thuộc các thửa đất số 2223 + 2224; tờ bản đồ 01, loại đất LNK-CN; diện tích 7.600m², tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 698617 cấp ngày 02/8/1993 do ông Nguyễn Thành N đứng tên, số vào sổ 41021900312 QSDĐ/386UB-QĐ của UBND huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Thời hạn hợp đồng là 15 năm (từ ngày 09/5/2014 đến 09/5/2029) với số tiền thuê là 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Hợp đồng thuê đất được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực. Ông N và bà L đã giao đất cho bên nhận thuê theo như thỏa thuận. Ông K, bà P cũng giao đủ cho ông N, bà L số tiền 250.000.000 đồng. Ngoài các điều khoản thỏa thuận về thời gian thuê, giá thuê... hai bên còn thỏa thuận về nộp tiền thuế, Nhà nước thu hồi đất. Sau khi hết hạn hợp đồng thuê thì bên cho thuê trả lại cho bên thuê số tiền 250.000.000 đồng và bên cho thuê được nhận lại đất và hưởng huê lợi do bên thuê trồng. Hợp đồng không có điều khoản thỏa thuận việc bên thuê được quyền cho người khác thuê lại.

Vào tháng 10/2020 ông N và bà L phát hiện ông K, bà P đã tự ý cho ông Phạm Văn N thuê lại toàn bộ các thửa đất trên của ông từ năm 2015, thời hạn cho thuê là 13 năm (từ ngày 09/5/2015 đến ngày 09/5/2028). Sau đó ông N cho ông Ngô Văn Út C tiếp tục thuê lại. Hành vi cho thuê lại của ông K và bà P, ông N đều không có sự đồng ý của ông N và bà L. Ông K và bà P đã vi phạm thỏa thuận hợp đồng, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông N, bà L. Việc ông K cho ông N thuê lại, ông N tiếp tục cho ông Út C thuê đã sử dụng tài sản thuê không đúng công dụng, mục đích theo hợp đồng, gây thiệt hại về huê lợi cho ông N, bà L sau khi kết thúc hợp đồng. Nay ông N và bà L cùng yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng cho thuê đất lập ngày 09/5/2014 giữa ông Nguyễn Thành N và bà Lê Thị Kim L với ông Nguyễn Văn K, bà Huỳnh Thị P do ông K và bà P vi phạm hợp đồng; buộc ông K và bà P, ông N, ông Út C trả lại cho ông N, bà L các thửa đất 2223+2224, tờ bản đồ số 1, diện tích 7.600m², ông N và bà L đồng ý trả lại cho ông K và bà P số tiền thuê đất khi giao kết hợp đồng mà ông bà đã nhận là 250.000.000 đồng, không đồng ý bồi hoàn giá trị cây trồng vì đến thời điểm này không còn giá trị sử dụng, những vật kiến trúc khác như nhà, chòi, cầu, điện ông K, bà P phải tự tháo dỡ không điều kiện.

Theo đơn phản tố ngày 05/11/2021 cùng các biên bản hòa giải của Tòa án cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn K đồng thời được sự ủy quyền trình bày:

Ông K thừa nhận ngày 09/5/2014 ông N và bà L có ký hợp đồng cho ông K và bà P thuê phần đất thuộc các thửa đất số 2223 + 2224; tờ bản đồ 01, loại đất LNK-CN; diện tích 7600m², tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Thành N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời hạn hợp đồng là 15 năm với số tiền thuê là 250.000.000 đồng, sau khi mãn hợp đồng ông N nhận đất lại và trả lại số tiền 250.000.000 đồng cho ông K.

Trong thời gian canh tác, ông K khai thác lên khoảng 11 bờ đất, trồng 180 cây bưởi, 150 cây dừa xiêm và chuối. Xây ngôi nhà cấp 4 và sửa lại ngôi nhà cũ của ông N, làm đường dây điện, cầu bê tông trong vườn. Tất cả số tiền ông đầu tư vào miếng vườn này khoảng 500.000.000 đồng. Do không có người quản lý canh tác nên ông có thương lượng với ông N, ông N vào đầu tư canh tác đất tiếp hình thức là ông N thuê lại của ông, ông N có trả lại cho ông số tiền ông đã đầu tư vào đất trước đó là 250.000.000 đồng, thời gian thuê là 13 năm từ 09/5/2015 đến 09/5/2028. Hết hợp đồng ông N trả đất lại cho ông không điều kiện.

Trong hợp đồng thuê đất của ông với ông N, không có ghi điều khoản là ông không có quyền cho thuê lại nên ông N cho rằng ông vi phạm hợp đồng là không đúng. Trường hợp cho là vi phạm hợp đồng thì giờ ông vẫn có thể khắc phục trở lại. Hợp đồng giữa ông và ông N đến năm 2029 mới mãn, ông đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng giữa ông với ông N thì ông yêu cầu ông N và bà L phải trả lại cho ông tiền thuê đất là 250.000.000 đồng, ngoài ra ông N và bà L phải trả lại ông toàn bộ số tiền ông đã đầu tư trên đất theo phần cất nhà, công sức lên bờ cải tạo đất, trồng cây... là 600.000.000 đồng. Tổng cộng ông N, bà L phải trả lại cho ông K, bà P số tiền 850.000.000đ (tám trăm năm mươi triệu đồng).

Đối với ông N, ông K không đồng ý yêu cầu của ông N. Với ông Út C ông K không có yêu cầu gì.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 04/7/2021 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N có lời trình bày:

Vào ngày 09/5/2015 giữa ông và ông K, bà P có lập hợp đồng thuê đất, qua đó ông K cho ông thuê phần đất thửa 2223+ 2224, tờ 1, thời gian hợp đồng là 13 năm (từ ngày 09/5/2015 đến ngày 09/5/2028) với giá 250.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng giấy tay có ký tên làm bằng chứ không có công chứng chứng thực. Mãn hợp đồng vào ngày 09/5/2028 ông sẽ trả đất lại cho ông K không điều kiện. Sau khi thuê, ông bỏ tiền vào khai thác đầu tư số tiền khoảng 500.000.000 đồng, trong đó có tiền ông thuê Kobe cải tạo bồi đất ra phía ngoài sông khoảng 400m², thời gian cải tạo 02 năm cây trái sum xuê. Ngày 05/5/2017 ông sang hợp đồng này lại cho ông Ngô Văn Út C, ông lấy hợp đồng thuê giữa ông và ông K giao lại cho ông Út C và yêu cầu ông Út C thực hiện y như hợp đồng giữa ông với ông K, đến

ngày 09/5/2028 ông C sẽ trả lại đất cho ông K không điều kiện, ông Út C đồng ý và hai bên thỏa thuận số tiền hợp đồng ông Út C phải trả cho ông là 1.050.000.000đ (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng).

Ông không hề biết đất này ông K thuê lại của ông N và bà L, khi làm hợp đồng thuê đất ông K cho rằng mình là chính chủ và có ghi nội dung này trong hợp đồng.

Nay nếu Tòa án tuyên hủy hợp đồng thuê đất giữa ông K và ông N, buộc ông trả lại đất thì ông yêu cầu ông K và bà P trả lại số tiền thuê đất và cải tạo đất với số tiền 410.000.000 đồng (tiền thuê đất 7 năm mỗi năm là 50.000.000 đồng, tiền thuê kobe cải tạo đất 60.000.000 đồng). Số tiền này ông sẽ hoàn lại cho ông Út C để ông Út C trả đất lại cho ông N.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 29/4/2021 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn Út C (Ngô Minh Đ) trình bày:

Vào ngày 05/5/2017 ông có thuê của ông N phần đất mà ông N thuê của ông K, ông đồng ý thực hiện tiếp những điều khoản mà ông N đã ký kết với ông K, thời hạn thuê đến ngày 09/5/2028 mãn hợp đồng, ông trả đất lại cho ông N để ông N trả lại đất cho ông K, bà P. Ông thừa nhận là khi ông vào thuê đất thì trên đất ông N trồng cam, bưởi trái rất sum xuê nên ông mới đồng ý thuê với giá 1.050.000.000 đồng (ông đã giao đủ số tiền này cho ông N). Nay ông N yêu cầu hủy hợp đồng thuê giữa ông N và ông K, ông chỉ là người thuê lại đất, ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng thuê đất giữa ông N và ông K, buộc ông trả lại đất thì ông đồng ý trả đất lại cho ông N. Trên thực tế ông cũng đã không còn quản lý đất này từ năm 2021, căn nhà mái tole, vách gỗ và tole, nền xi măng, cột cây ông xây cất trước đây ông cũng giao trả lại cho ông N không điều kiện.

Tại tòa ông Út C yêu cầu ông N phải trả lại tiền thuê đất cho ông những năm còn lại từ năm 2021- 2028 là 7 năm với số tiền 350.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu ý kiến cho rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, thư ký và người tham gia tố tụng đã tuân thủ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c, khoản 1 Điều 39 BLTTDS, Điều 122, 124, 475, 480 Bộ Luật dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị Kim L đối với ông Nguyễn Văn K và bà Huỳnh Thị P về việc hủy hợp đồng thuê đất lập ngày 09/5/2014.

Buộc ông K, bà P phải trả lại cho ông N, bà L phần đất thửa 2223+2224, tờ bản đồ số 1, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 7.600m², tại xã A, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Ghi nhận ông N, bà L đồng ý trả lại cho ông K, bà P số tiền thuê đất là 250.000.000 đồng và bồi thường giá trị căn nhà do ông K xây là 17.500.000 đồng. Tổng cộng là 267.500.000 đồng

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông K, bà P đối với ông N, bà L về việc yêu cầu số tiền bồi thường số tiền 600.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông N đối với ông K, bà P. Buộc ông K, bà P phải trả lại cho ông N số tiền thuê đất 250.000.000 đồng.

Ghi nhận ông N đồng ý trả tiền Kobe cạp đất cho ông Nhân là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng).

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Út C (ông Đ) về việc yêu cầu ông N trả lại cho ông số tiền thuê đất là 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng). Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông K với ông N vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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:

[2] Quan hệ tranh chấp giữa ông Nguyễn Thành N và bà Lê Thị Kim L đối với ông Nguyễn Văn K và bà Huỳnh Thị P là tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Bị đơn ông K, bà P có hộ khẩu thường trú tại xã P, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre và phần đất đang tranh chấp tọa lạc tại xã A, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông N có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt phù hợp với quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Theo kết quả đo đạc thực tế do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành cung cấp thì phần đất đang tranh chấp có diện tích là 10.803,8m² thuộc một phần của các thửa 195-2, 195-1 tờ bản đồ 10 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 2223+2224 tờ bản đồ 01 diện tích 7.600,0m²) do ông Nguyễn Thành N đứng tên, được UBND huyện cấp vào ngày 02/8/1993. Căn cứ vào chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành cung cấp thì phần đất này do ông Nguyễn Thành N và bà Lê Thị Kim L cho ông Nguyễn Văn K và bà Huỳnh Thị P thuê vào ngày 09/5/2014, khi lập hợp đồng thuê đất hai bên không tiến hành đo đạc nên diện tích theo đo đạc thực tế và diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thay đổi cũng không làm thay đổi nội dung vụ án.

[4] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/4/2021 của Tòa án thì phần đất ông Nguyễn Thành N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa

2223+2224 tờ bản đồ 01, diện tích 7.600,0m² do ông Nguyễn Thành N đứng tên vào ngày 02/8/1993 tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Tứ cận:

- Cận đông giáp rạch
- Cận tây giáp đất ông Mai Văn Q
- Cận nam giáp sông Ba lai
- Cận bắc giáp lộ nông thôn.

+ Công trình trên đất gồm:

- 01 căn nhà có kết cấu mái tole, vách xây tường không sơn, nền lót gạch ceramic (nhà do ông K xây vào năm 2015)

- 01 căn nhà mái tole, vách gỗ và tole, nền xi măng, cột cây (nhà ông ông Út C cất và đang quản lý)

- 11 cây cột trụ xi măng được bắt làm cầu đi do ông K làm.

+ Cây trồng trên đất:

- 100 cây bưởi da xanh khoảng 7 năm tuổi đang cho trái do ông Nguyễn Văn K trồng.

- 50 cây cam khoảng 6 năm tuổi do ông Phạm Văn N trồng.

- 40 cây mít khoảng 2 năm tuổi do ông Ngô Văn Út C trồng.

Phần đất tranh chấp đã được lên bờ, đắp đê bao xung quanh bằng phẳng vuông vức. Ông N cho rằng khi cho ông K thuê đất thì đất ông N đã lên bờ trước đó, ông đã đắp bao đê sẵn, khi ông K vào thuê mới sửa lại một số bao đê đã bị hư. Ông K cho rằng khi ông vào quản lý đất thuê thì ông có lên bờ khoảng 100 mét đất và có tu sửa lại một số bao đê đã bị hư, ông lên 08 bờ đất, làm lại 02 con đê mới (bơm cát 01 đoạn khoảng 100 mét, bơm 02 đoạn).

Trong quá trình ông N thuê đất của ông K, ông N có lên bờ Kobe cải tạo bồi đất ra phía ngoài sông chiều ngang khoảng 10 mét, dài khoảng 70 mét.

[5] Tại biên bản định giá ngày 07/01/2022 của hội đồng định giá xác định giá đất loại đất LNC-CN tại vị trí tranh chấp có giá trị 1.200.000đ/m².

+ 01 căn nhà có kết cấu mái tole, vách xây tường không sơn, nền lót gạch ceramic (nhà do ông K xây vào năm 2015) giá trị còn lại 17.500.000 đồng.

+ 01 căn nhà mái tole, vách gỗ và tole, nền xi măng, cột cây (nhà ông Út C cất và đang quản lý) giá trị còn lại 10.200.000 đồng.

+ 11 cây cột trụ xi măng được bắt làm cầu đi do ông K làm giá trị còn lại 4.300.000 đồng.

+ Cây trồng trên đất :

- 40 cây mít khoảng 2 năm tuổi loại 4 giá 143.000 đồng/cây X 40 cây thành tiền 5.720.000 đồng.

- 50 cây cam khoảng 6 năm tuổi đã vàng lá không còn khả năng cho trái nên không xác định giá trị.

- 100 cây bưởi da xanh, trong đó có 20 cây loại đang cho trái X 1.760.000 đồng/cây X 20 thành tiền 35.200.000 đồng, 54 cây đang vàng lá năng suất còn lại 10% thành tiền 9.504.000 đồng. Tổng cộng 44.704.000 đồng, số cây còn lại 26 cây đã chết không xác định giá trị.

- Cát san lấp hội đồng thống nhất giá trị 220.000 đồng/m³.

Tại phiên tòa các bên đều thừa nhận số cây trồng còn lại trên đất do thời gian dài không có người chăm sóc nên hiện tại không có huê lợi, không còn giá trị kinh tế và thống nhất không yêu cầu giải quyết nên được ghi nhận.

[6] Căn cứ vào trình bày của đương sự và chứng cứ hồ sơ thể hiện: Vào ngày 09/5/2014 giữa ông N, bà L và ông K, bà P có làm hợp đồng thuê đất. Theo đó ông N và bà L cho ông K và bà P thuê thửa đất 2223+2224, tờ bản đồ số 1 diện tích 7.600m² do ông N đứng tên quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận vào năm 1993. Giá thuê là 250.000.000 đồng, thời hạn thuê là 15 năm (từ năm 2014 đến 2029) mục đích thuê là để trồng trọt, hưởng huê lợi, không được đào ao, đìa... Đến năm 2020 ông N phát hiện ông K đã cho ông Phạm Văn N thuê phần đất trên nhưng không được sự đồng ý của ông N, nhiều lần ông N yêu cầu ông K chấm dứt hành vi trên và trả lại đất cho ông N, nhưng phía ông K và bà P không đồng ý. Nay ông N yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng thuê đất giữa vợ chồng ông N, bà L với ông K, bà P; tuyên hợp đồng thuê đất giữa ông K, bà P với ông Phạm Văn N, hợp đồng giữa ông N với ông Út C là vô hiệu; buộc ông K, bà P và ông N, ông C phải trả lại cho ông N phần đất thửa 2223+2224, tờ 1, diện tích 7.600m². Ông N, bà L đồng ý trả lại cho ông K, bà P số tiền 250.000.000 đồng tiền thuê đất và đồng ý bồi thường giá trị ngôi nhà cho ông K theo giá Hội đồng định giá đã định.

Phía ông K, bà P cho rằng ông bà không vi phạm hợp đồng, nếu Tòa án hủy hợp đồng thuê đất ngày 09/5/2014 thì ông bà có yêu cầu phản tố yêu cầu ông N, bà L phải hoàn trả lại cho ông bà số tiền 850.000.000 đồng (gồm chi phí cải tạo đất, trồng cây và tiền thuê đất..)

Ông N thừa nhận có thuê phần đất của ông K, bà P để canh tác với số tiền 250.000.000 đồng, chưa mãn hạn hợp đồng. Nếu Tòa án hủy hợp đồng thuê đất thì ông yêu cầu ông K, bà P phải hoàn trả lại cho ông số tiền 410.000.000 đồng (tiền thuê đất 7 năm mỗi năm là 50.000.000 đồng, tiền thuê kobe cải tạo đất 60.000.000 đồng).

Ông Út C thừa nhận có thuê của ông N phần đất để canh tác với số tiền 1.050.000.000 đồng, ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nếu Tòa án hủy hợp đồng thuê đất ông yêu cầu ông N trả lại cho ông số tiền 350.000.000 đồng.

[7] Đối với hợp đồng thuê đất giữa ông N, bà L với ông K, bà P lập ngày 09/5/2014 có chứng thực tại UBND xã A. Qua đó các bên đã thực hiện việc giao kết hợp đồng xong, phía ông K và bà P đã giao đủ cho ông N và bà L số tiền 250.000.000 đồng. Ngoài các điều khoản về thời gian thuê, giá thuê hai bên còn thỏa thuận về tiền thuế nộp cho ngân sách nhà nước; trường hợp Nhà nước có thu hồi đất, sau khi hết thời hạn hợp đồng thì bên cho thuê trả lại cho bên thuê số tiền 250.000.000 đồng và bên thuê được nhận lại đất cùng với huê lợi do bên thuê trồng. Trong hợp đồng thuê đất giữa ông N và ông K không có điều khoản thỏa thuận về việc bên thuê được quyền cho người khác thuê lại. Ngày 09/5/2015 ông K lập hợp

đồng cho thuê đất đối với phần đất trên của ông N cho ông Phạm Văn N thuê nhưng không được sự đồng ý của chủ đất là ông N và bà L. Phía ông K, bà P đã vi phạm hợp đồng thuê theo quy định tại Điều 475 BLDS năm 2015. Nay ông N, bà L yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất giao kết ngày 09/5/2014 là có cơ sở.

[8] Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng cho thuê đất giữa ông Nguyễn Thành N, bà Lê Thị Kim L với ông Nguyễn Văn K, bà Huỳnh Thị P lập ngày 09/5/2014. Hợp đồng do hai bên thực hiện, đến ngày 09/5/2015 ông K lập hợp đồng với phần đất nêu trên cho ông Phạm Văn N thuê lại, hợp đồng này không được sự đồng ý của chủ đất là ông Nguyễn Thành N, do đó ông K đã vi phạm hợp đồng đã ký với ông N nên buộc phải chịu mọi hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại điều 131 BLDS. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Buộc ông K và bà P phải trả lại cho ông N và bà L phần đất có diện tích thực tế là 10.803,8m² thuộc một phần của các thửa 195-2, 195-1 tờ bản đồ 10 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 2223+2224 tờ bản đồ 01 diện tích 7.600,0m²) do ông Nguyễn Thành N đứng tên, được UBND huyện cấp vào ngày 02/8/1993, ông N và bà L đồng ý trả lại cho ông K và bà P số tiền thuê đất ban đầu là 250.000.000 đồng nên được ghi nhận.

[9] Xét yêu cầu phản tố của ông K ngày 05/11/2021 ông yêu cầu đối với trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng giữa ông với ông N thì ông yêu cầu ông N và bà L phải trả lại ông tiền thuê đất là 250.000.000 đồng, yêu cầu này đã được ông N và bà L chấp nhận nên được ghi nhận. Ngoài ra ông K còn yêu cầu ông N và bà L phải trả lại ông toàn bộ số tiền ông đã đầu tư vào trên đất theo phần cất nhà, công sức lên bờ cải tạo đất, trồng cây... là 600.000.000 đồng là không có căn cứ nên không được chấp nhận, những vật kiến trúc khác như nhà, chòi, cầu, điện ông K được tự tháo dỡ không điều kiện. Tại tòa bà T đồng ý bồi thường cho ông K căn nhà ông K xây trên đất giá trị 17.500.000 đồng nên được ghi nhận.

[10] Xét về hợp đồng thuê đất giữa ông K, bà P và ông N, nhận thấy ông K không phải là người đứng tên quyền sử dụng đất nhưng ông đã đứng ra cho ông N thuê đất (hợp đồng thuê ghi tên ông Nguyễn Văn K đứng tên quyền sử dụng đất); phía ông N không tìm hiểu kỹ thửa đất thuê, nên hợp đồng thuê giữa ông K, bà P và ông N là vô hiệu. Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, cả 02 bên đều có lỗi ngang nhau thì phải hoàn lại cho nhau những gì đã nhận. Ông K, bà P đã nhận của ông N 250.000.000 đồng thì ông K, bà P phải trả lại số tiền này cho ông N, đồng thời ông N phải trả lại cho ông K, bà P thửa đất 2223+2224. Tại tòa bà T cho rằng việc ông N tự ý thuê Kobe cấp đất không được sự đồng ý của ông N nên ông N chỉ đồng ý hỗ trợ cho ông N số tiền 30.000.000 đồng nên được ghi nhận.

[11] Việc ông N cho ông Út C (Ngô Minh Đ) thuê lại phần đất trên, khi cho thuê không lập hợp đồng thuê theo quy định là không đúng, hợp đồng thuê giữa ông N và ông Út C cũng là vô hiệu. Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, cả 02 bên đều có lỗi ngang nhau thì phải hoàn lại cho nhau những gì đã nhận. Nay ông Út C yêu cầu ông N trả lại cho ông số tiền 350.000.000 đồng bằng 1/3 số tiền lúc ông Út C thuê của ông N là có cơ sở chấp nhận.

[12] Về chi phí tố tụng trong vụ án: Chi phí thu thập chứng cứ trong vụ án phía nguyên đơn tự nguyện chịu và nguyên đơn đã nộp xong.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn, người liên quan phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[14] Từ những phân tích trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c, khoản 1 Điều 39, 147, 227 Bộ Luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 122, 131, 472, 475, 480 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 188 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành N và bà Lê Thị Kim L. Tuyên bố hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành N, bà Lê Thị Kim L với ông Nguyễn Văn K, bà Huỳnh Thị P lập ngày 09/4/2014.

2- Buộc ông Nguyễn Văn K, bà Huỳnh Thị P, ông Phạm Văn N và ông Ngô Văn Út C (Ngô Minh Đ) có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Thành N và bà Lê Thị Kim L phần đất có diện tích là 10.803,8m² thuộc các thửa 195-2, 195-1 tờ bản đồ 10 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 2223+2224 tờ bản đồ 01 diện tích 7.600,0m²) do ông Nguyễn Thành N đứng tên, được UBND huyện cấp vào ngày 02/8/1993, tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Tứ cận:

- Cạnh đông giáp rạch
 - Cạnh tây giáp đất ông Mai Văn Q
 - Cạnh nam giáp sông Ba lai
 - Cạnh bắc giáp lộ nông thôn.
- (có họa đồ vị trí thửa đất kèm theo)

3- Ghi nhận việc ông Nguyễn Thành N và bà Lê Thị Kim L đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Văn K, bà Huỳnh Thị P số tiền thuê đất là 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng) và tiền bồi thường giá trị căn nhà là 17.500.000đ (Mười bảy triệu năm trăm ngàn đồng). Tổng cộng ông N và bà L phải trả cho ông K và bà P số tiền là 267.500.000đ (hai trăm sáu mươi bảy triệu năm trăm ngàn năm trăm đồng).

4- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn K, bà Huỳnh Thị P về việc yêu cầu ông N và bà L bồi thường số tiền 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

5- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn N đối với ông Nguyễn Văn K và bà Huỳnh Thị P.

Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Huỳnh Thị P có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Văn N số tiền thuê đất là 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Ghi nhận việc ông Nguyễn Thành N đồng ý bồi thường cho ông Phạm Văn N tiền thuê cupe bồi đắp phần bãi bồi trên đất của ông N là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng).

6- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Minh Đ (Ngô Văn Út C) đối với ông Phạm Văn N.

Buộc ông Phạm Văn N có trách nhiệm trả lại cho ông Ngô Minh Đ (Ngô Văn Út C) số tiền thuê đất là 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng).

- Chi phí tố tụng trong vụ án nguyên đơn đã tự nguyện nộp và đã nộp đủ nên không xét đến.

7- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn K và bà Huỳnh Thị P phải nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng). Ông N và ông Út C mỗi người phải nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

+ Số tiền án phí của ông K và bà P được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai số 0001094 ngày 09/11/2021. Ông K và bà P đã nộp đủ án phí.

+ Số tiền án phí của ông N được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.250.000đ theo biên lai số 0008031 ngày 12/7/2021. Ông N được hoàn lại số tiền chênh lệch là 9.950.000đ (chín triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng).

+ Số tiền án phí của ông Út C được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000đ theo biên lai số 0000176 ngày 29/4/2021. Ông Út C được hoàn lại số tiền chênh lệch là 11.700.000đ (mười một triệu bảy trăm ngàn đồng).

+ Hoàn tạm ứng án phí lại cho bà Lê Thị Kim L số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0004746 ngày 04/12/2020.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành 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 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

8- 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 thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Bản án này được thi hành theo qui định tại Điều 02 của 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được qui định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Thị Tiến