

VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN TỐI CAO  
VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: 08 /TB-VKS-DS

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2021

## THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

### Vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”

Thông qua công tác kiểm sát xét xử giám đốc thẩm các vụ án dân sự, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thông báo đến các Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu, rút kinh nghiệm vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Đỗ Quốc Trung; bà Nguyễn Thị Em với bị đơn là ông Lại Đắc Anh Tâm; bà Trần Thị Ngọc Bích; bà Phan Thị Mỹ Châu.

#### 1. Nội dung vụ án:

Theo nguyên đơn trình bày: Tháng 07 năm 2012, nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất, theo đó nguyên đơn thuê phần đất có diện tích ngang 35m, dài cạnh 18m và cạnh 17m, thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 59, địa chỉ đất tại số 118/9/5 đường Trần Phú (nay là số 50 Nguyễn Bình), phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ mục đích thuê là kinh doanh bãi giữ xe, khi cho thuê là đất trống. Bị đơn có đưa hợp đồng thuê nhà, thời hạn cho thuê 05 năm tính từ tháng 07/2012 đến khi nhà nước có quy hoạch, giá thuê đất 20.000.000 đồng/năm, nhưng do nội dung hợp đồng đơn giản nên ngày 01/7/2012 hai bên đã lập lại hợp đồng thuê đất với nội dung: nguyên đơn cho bị đơn thuê phần đất có diện tích ngang 35m, dài cạnh 18m và cạnh 17m, thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 59, địa chỉ đất tại số 118/9/5 đường Trần Phú (nay là số 50 Nguyễn Bình), phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày 01/7/2012 đến hết ngày 01/7/2017, giá cho thuê mỗi tháng 10.000.000 đồng, bị đơn phải trả lại mặt bằng cho nguyên đơn khi hết hạn hợp đồng hoặc khi nhà nước có quy hoạch. Đến ngày 01/7/2017 hết hạn hợp đồng nhưng bị đơn không trả lại mặt bằng mà còn tự ý xây nhà tiền chế và cho bà Phan Thị Mỹ Châu thuê khi không có sự đồng ý của nguyên đơn. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại mặt bằng đã cho thuê, nguyên đơn không đồng ý bồi thường phần nhà tiền chế mà bị đơn đã cất trên đất. Đồng thời, yêu cầu bị đơn là ông Tâm bà Bích phải trả tiền thuê đất từ ngày 01/7/2017 đến 01/7/2019 là 24 tháng với giá cho thuê mỗi tháng là 10.000.000 đồng.

Phía bị đơn trình bày và có yêu cầu phản tố ngày 05/4/2019: Tháng 7/2012 ông Tâm có ký hợp đồng thuê đất nông nghiệp của ông Trung, bà Em. Thời hạn thuê từ tháng 7/2012 cho đến khi nhà nước có quy hoạch hợp đồng này do ông



Tâm ký. Khi thuê mặt bằng chỉ là một mảnh đất hoang sơ chưa có nhà, sau khi thuê ông Tâm đã đầu tư sang lấp mặt bằng khoảng 600m<sup>2</sup> đất, xây dựng 02 căn nhà cấp 4 và 1 căn nhà xưởng để giữ xe. Tổng chi phí đầu tư sang lấp và xây dựng nhà xưởng khoảng 700.000.000 đồng. Nay phía nguyên đơn lấy lại mặt bằng thì bị đơn yêu cầu phía nguyên đơn hỗ trợ chi phí sang lấp và nhà xưởng là 500.000.000 đồng để bị đơn tìm nơi khác kinh doanh. Đồng thời, không đồng ý trả tiền thuê đất với giá 10.000.000 đồng/tháng mà chỉ đồng ý trả tiền thuê 20.000.000 đồng/năm từ 01/7/2017.

## **2. Quá trình giải quyết vụ án:**

**Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2019/DS-ST ngày 17/7/2019 của TAND quận Ninh Kiều quyết định:**

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Quốc Trung, bà Nguyễn Thị Em đối với bị đơn ông Lại Đắc Anh Tâm, bà Trần Thị Ngọc Bích và bà Phan Thị Mỹ Châu. Tuyên bố hợp đồng thuê nhà ngày 01/7/2012 và hợp đồng thuê đất ngày 06/12/2012 giữa ông Đỗ Quốc Trung, bà Nguyễn Thị Em và ông Lại Đắc Anh Tâm, bà Trần Thị Ngọc Bích là vô hiệu; tuyên bố hợp đồng cho thuê nhà (hợp đồng miệng) giữa ông Tâm và bà Phan Thị Mỹ Châu là vô hiệu.*

*Buộc bị đơn ông Tâm, bà Bích và bà Châu phải tự tháo dỡ, di dời vật kiến trúc trên phần đất thuộc thửa số 79, tờ bản đồ số 59 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 737305 (vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS05578) do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 12/7/2017 cho ông Đỗ Quốc Trung và bà Nguyễn Thị Em, đại chỉ đất tại số 118/9/5 đường Trần Phú (nay là số 50 Nguyễn Bình), phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ để trao trả lại đất trống cho nguyên đơn.*

*Buộc bị đơn ông Tâm, bà Bích phải trả cho nguyên đơn ông Trung, bà Em số tiền thuê đất còn nợ là 240.000.000 đồng, ông Tâm, bà Bích còn phải có nghĩa vụ trả tiền thuê đất mỗi tháng 10.000.000 đồng tính từ tháng 8/2019 cho đến khi ông Tâm, bà Bích di dời xong các vật kiến trúc trên đất giao trả lại đất trống cho nguyên đơn.*

*Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lại Đắc Anh Tâm, bà Trần Thị Ngọc Bích đối với nguyên đơn ông Đỗ Quốc Trung, bà Nguyễn Thị Em về việc yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ 500.000.000 đồng tiền chi phí di dời, san lấp mặt bằng.*

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ trả lãi giai đoạn thi hành án; án phí; chi phí đo đạc và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/7/2019, bị đơn ông Lại Đắc Anh Tâm, bà Trần Thị Ngọc Bích có đơn kháng cáo.

**Bản án dân sự phúc thẩm số 193/2019/DS-PT ngày 13/11/2019 của TAND thành phố Cần Thơ quyết định:**

*Sửa một phần bản án sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Quốc Trung, bà Nguyễn Thị Em đối với bị đơn ông Lại Đắc Anh Tâm, bà Trần Thị Ngọc Bích và bà Phan Thị Mỹ Châu. Chấp nhận một phần phản tố của bị đơn ông Lại Đắc Anh Tâm, bà Trần Thị Ngọc Bích với nguyên đơn ông Đỗ Quốc*



Trung, bà Nguyễn Thị Em.

Tuyên bố hợp đồng thuê nhà ngày 10/7/2012 và hợp đồng thuê đất ngày 06/12/2012 giữa ông Đỗ Quốc Trung, bà Nguyễn Thị Em và ông Lại Đắc Anh Tâm, bà Trần Thị Bích Ngọc là vô hiệu; tuyên bố hợp đồng thuê nhà (hợp đồng miệng) giữa ông Tâm và bà Phan Thị Mỹ Châu là vô hiệu.

Buộc bị đơn là ông Tâm, bà Bích và bà Châu phải tự tháo dỡ, di dời vật kiến trúc trên phần đất thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 59 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 737305 (vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS05578) do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 12/7/2017 cho ông Đỗ Quốc Trung và bà Nguyễn Thị Em, đại chỉ đất tại số 118/9/5 đường Trần Phú (nay là số 50 Nguyễn Bình), phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ để trao trả lại đất trống cho nguyên đơn.

Buộc bị đơn ông Tâm, bà Bích phải trả cho nguyên đơn ông Trung, bà Em số tiền thuê đất còn nợ là 240.000.000 đồng, ông Tâm, bà Bích còn phải có nghĩa vụ trả tiền thuê đất mỗi tháng 10.000.000 đồng tính từ tháng 8/2019 cho đến tháng 11/2019.

Ông Tâm, bà Bích được quyền lưu cư 03 tháng (để di dời, tháo dỡ các tài sản) tính từ ngày 13/11/2019. Mỗi tháng trả 10.000.000 đồng cho ông Trung, bà Em. Hết hạn trên ông Tâm, bà Bích giao trả đất trống cho nguyên đơn. Di dời xong các vật kiến trúc trên đất giao trả lại đất trống cho nguyên đơn.

Ông Đỗ Quốc Trung, bà Nguyễn Thị Em phải bồi thường cho ông Lại Đắc Anh Tâm, bà Trần Thị Ngọc Bích số tiền là 250.000.000 đồng chi phí xây dựng vật kiến trúc, san lấp mặt bằng và các chi phí khác.

Ngày 28/11/2019, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ có báo cáo đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm.

Ngày 14/11/2019, ông Đỗ Quốc Trung, bà Nguyễn Thị Em có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm.

Ngày 20/5/2020, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị số 122/QĐKNGĐT-VKS-DS.

### **Kết quả xét xử giám đốc thẩm:**

Tại phiên toà ngày 13 tháng 7 năm 2020, HĐXX tuyên xử: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Giữ nguyên bản án số 56/2019/DS-ST ngày 17/7/2019 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

### **3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm:**

Vào năm 2012, nguyên đơn ông Đỗ Quốc Trung và bà Nguyễn Thị Em có làm hợp đồng với bị đơn là ông Lại Đắc Anh Tâm và bà Trần Thị Ngọc Bích thuê phần đất diện tích ngang 35m, dài 1 cạnh dài 18m, 1 cạnh 17m thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 59 tọa lạc tại số 118/9/5 đường Trần Phú, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn và bị đơn có lập hai Hợp đồng gồm Hợp đồng thuê đất ngày 06/12/2012 và Hợp đồng thuê nhà ngày 1/7/2012 không công chứng chứng thực. Hai Hợp đồng trên đã không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại Điều 124, Điều 134 Bộ luật dân sự 2005; Điều 128 Luật Đất đai 2003. Tuy nhiên, về nội dung Hợp đồng đã thể hiện rõ ý chí của hai bên, hai bên cũng đã thực hiện nội dung của Hợp đồng. Mặt khác, theo



quy định tại Điều 136 Bộ luật dân sự năm 2005 thì thời hạn để Tòa án tuyên bố Hợp đồng vô hiệu về hình thức là 02 năm, kể từ ngày giao dịch xác lập. Như vậy, khi các bên tranh chấp yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng vô hiệu về hình thức đã không còn thời hiệu theo luật định.

Theo nội dung Hợp đồng ngày 01/7/2012, thời hạn thuê đất là 05 năm, Điều 4 quy định “*Trả lại đất cho bên A khi hết hợp đồng hoặc khi Nhà nước quyết định Quy hoạch đất làm trường học*” và trong Hợp đồng không có điều khoản thỏa thuận nào là nguyên đơn phải có trách nhiệm hỗ trợ chi phí di dời cho bị đơn khi trả lại đất. Theo quy định tại khoản 2 Điều 713 Bộ luật dân sự năm 2005 “*2. Khi hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chấm dứt, người thuê quyền sử dụng đất phải khôi phục tình trạng đất như khi nhận đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. Tài sản gắn liền với đất được giải quyết theo thỏa thuận của các bên.*”. Do đó, khi hết hạn Hợp đồng bị đơn phải trả lại đất trống như ban đầu cho nguyên đơn và chi phí san lấp, nhà xưởng thì giữa bị đơn và nguyên đơn phải tự thỏa thuận với nhau. Nhưng phía nguyên đã không đồng ý về chi phí này. Bản án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Quốc Trung, bà Nguyễn Thị Em là có căn cứ.

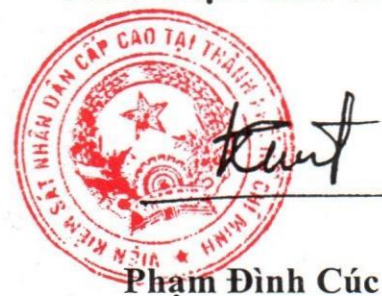
Bản án phúc thẩm buộc nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn số tiền là 250.000.000 đồng chi phí xây dựng vật kiến trúc, san lấp mặt bằng và các chi phí khác là không có cơ sở. Đồng thời, cho phép bị đơn lưu cư 03 tháng là không đúng quy định của pháp luật về quyền lưu trú, vì bị đơn thuê đất làm cơ sở kinh doanh chứ không vì nhu cầu chỗ ở. Theo điều khoản thỏa thuận trong Hợp đồng là phía bị đơn phải trả lại hiện trạng đất ban đầu cho nguyên đơn tức là đất trống. Mặt khác, việc bị đơn xây kiến trúc kiên cố trên đất thuê không đúng với mục đích thuê đất ban đầu, không có sự đồng ý của nguyên đơn, lỗi hoàn toàn thuộc bị đơn, Bản án phúc thẩm cho rằng nguyên đơn cũng có phần lỗi do thiếu kiểm tra là không có cơ sở.

Trên đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không đúng quy định của pháp luật dẫn đến việc Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy Bản án phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thông báo đến các Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu, rút kinh nghiệm, nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng PVT-VKSTC (để b/c);
- Vụ 9, VKSNDTC (B/cáo);
- VC3: VT, các PVT;
- 23 tỉnh, TP trong khu vực;
- Lưu: VP, VC3.

**KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Phạm Đình Cúc**