TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 12/2021/DS-ST
Ngày: 27- 4 -2021
V/v: Tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Danh Pì Sách**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Huỳnh Phương Lan**

2. Ông **Nguyễn Văn Kiệt**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Lữ Cẩm Nhung** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa*: Bà **Phạm Thị Thúy Kiều**- Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số : 71/2020/TLST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2020, về việc *" Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2021/QĐXX- ST, ngày 19 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 07/2021/QĐST- DS, ngày 09 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Bà **Nguyễn Thị Ú**, sinh năm 1960

Địa chỉ: Số 19/21, Nguyễn Trung T, TP. Rạch G, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1985 (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/3/2020)

(Ông H có mặt tại phiên tòa)

* *Bị đơn:* Ông **Phạm Hữu T**, sinh năm 1978

Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: ấp Lung L, xã Kiên B, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang

Chỗ ở hiện nay: ấp Vĩnh T A, xã Vĩnh Hòa H, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

(Ông T và bà L được tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/3/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Ú là chủ sử dụng thửa đất có diện tích 22.179m^2 tại ấp Vĩnh Th A, xã Vĩnh Hòa H, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 258369 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 22/9/2009, ngày 01/10/2012 đã đánh biến động sang cho bà Nguyễn Thị Ú.

Ngày 05/02/2018 bà Nguyễn Thị Ú và ông Phạm Hữu T cùng vợ là bà Nguyễn Thị L thỏa thuận ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị Hoa (huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang), nội dung chủ yếu như sau:

Bà Nguyễn Thị Út thống nhất cho ông Phạm Hữu Tâm và bà Nguyễn Thị Linh thuê thửa đất số 777, tờ bản đồ số 10, diện tích 22.179m^2, tọa lạc tại ấp Vĩnh Thành A, xã Vĩnh Hòa Hiệp, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang. Giá thuê là 20.000.000 đồng/1 năm, thời hạn cho thuê là 10 năm tính từ ngày 05/02/2018 đến ngày 05/02/2028, mục đích thuê là để bên thuê canh tác, sản xuất, phương thức thanh toán tiền thuê vào ngày 05/02 hàng năm.

Thực tế giữa bà Ú và vợ chồng ông T, bà L có mối quan hệ thân tộc với nhau, trên thửa đất mà bà Ú cho vợ chồng ông T, bà L thuê có rất nhiều tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Ú (nhà ở, nhà nuôi chim yến, cây trồng, các công trình dân dụng khác…) vì thế mục đích của bà Ú cho thuê đất không chỉ là giúp vợ chồng ông Tâm có công ăn việc làm, ổn định cuộc sống, thu nhập…mà còn để giúp bà Ú quản lý đất và các tài sản khác gắn liền với đất.

Tuy vậy vợ chồng ông T, bà L không những không phát huy được các điều kiện thuận lợi mà bà Út đã tạo ra và bức xúc cho bà Ú. Cụ thể là không sản xuất canh tác gì trên đất, không giữ gìn được thành quả bà Ú đầu tư, không trung thực, không thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất, thậm chí còn có những hành vi không tốt gây thiệt hại cho bà Ú. Bản thân bà Ú đã nhiều lần tiếp cận để trao đổi, nhắc nhở, muốn tốt đẹp nhưng vợ chồng ông Tâm không hợp tác. Thậm chí đến thời điểm hiện nay còn đưa ra điều kiện bắt bà Ú phải trả số tiền 500.000.000 đồng nếu muốn lấy lại thửa đất này. Điều này hoàn toàn bất hợp lý, không khác gì kiếm chuyện ăn vạ bà Ú vì bà Ú đã nhân nhượng quá nhiều.

Tính kể từ khi ký hợp đồng đến nay bản thân bà Ú là người thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ, ngược lại vợ chồng ông T, bà L hoàn toàn thực hiện sai các điều khoản đã ký: Không sử dụng đất đúng mục đích, không trả tiền thuê đất…làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của bà Út. Bà Út đã thông báo và yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất nhưng không được do ông Tâm và bà Linh cố tình gây ra những khó khăn cho bà bà Út.

Nay bà Út yêu cầu: Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được lập ngày 05/02/2018 giữa bà Nguyễn Thị Út (bên cho thuê) với ông Phạm Hữu Tâm và bà Nguyễn Thị Linh (bên thuê). Đồng thời buộc ông Phạm Hữu Tâm và bà Nguyễn Thị Linh phải di chuyển ra khỏi phần đất diện tích 22.179m^2, thửa đất số 777, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Vĩnh Thành A, xã Vĩnh Hòa Hiệp, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Út. Bà Nguyễn Thị Út không đồng ý với ý kiến của vợ chồng ông Phạm Hữu Tâm và bà Nguyễn Thị Linh là yêu cầu bà bồi thường số tiền 500.000.000đồng.

** Tại tờ tường trình ngày 12/3/2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phạm Hữu T và bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Vợ chồng ông Phạm Hữu T, bà Nguyễn Thị L thừa nhận phần đất diện tích 22.179m^2, thửa đất số 777, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Vĩnh Th A, xã Vĩnh Hòa Hiệp, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Ú, không phải của vợ chồng ông bà và ông bà không có mướn đất.

Trước năm 2014, bà Nguyễn Thị Ú – là cô ruột của bà L kêu vợ chồng ông T, bà L về ở, sau này cô sẽ lo đời sống cho vợ chồng bà đàng hoàn, trong năm 2018

bà Út có lập bảng hợp đồng và kêu vợ chồng ông bà đến Văn phòng công chứng, lúc đầu vợ chồng ông bà không chịu ký, bà Ú nói ký cho có lệ để bà Ú bán nhưng thực chất không có lấy tiền, sau đó vợ chồng ông bà mới ký vào hợp đồng. Thực ra vợ chồng ông bà không có thuê đất và cũng không có trả tiền thuê đất cho bà Ú, vợ chồng ông bà phủ nhận việc mướn đất của bà Ú.

Ông bà ở trên đất không có làm lúa nhưng có thu hoạch xoài của bà Ú từ 2-3 năm và để cho cá ăn. Trong suốt thời gian thì bà Ú cũng có đưa tiền gạo cho vợ chồng ông bà, vợ chồng ông bà ở trên đất làm cỏ trồng cây cho bà Út và lựa yến, chăm sóc sửa chữa nhà cho bà Ú, có khi bà Ú cũng cho tiền uống cà phê.

Nay vợ chồng ông bà đồng ý trả lại diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị Ú, tuy nhiên khi di dời đi nơi khác thì vợ chồng ông bà yêu cầu bà Ú phải trả lại cho vợ chồng ông bà số tiền 500.000.000 đồng là tiền thành quả lao động của vợ chồng ông bà. Ông bà xác định rằng đã được giải thích về quyền yêu cầu phản tố nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên ông bà không làm đơn yêu cầu phản tố theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, sự tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký thực hiện đúng quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Thời hạn chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 203 đúng Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Út hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 05/02/2018 giữa bà Nguyễn Thị Ú với vợ chồng ông Phạm Hữu T và bà Nguyễn Thị L. Buộc ông Phạm Hữu T và bà Nguyễn Thị L phải di chuyển ra khỏi phần đất diện tích 22.179m^2, thửa đất số 777, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Vĩnh Thành A, xã Vĩnh Hòa Hiệp, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang Là phù hợp với quy định tại các Điều 385, 423, 481 và 500 Bộ luật dân sự năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm

tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật và nghị án, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Bà Nguyễn Thị Ú yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hủy đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Tâm với vợ chồng ông Phạm Hữu T, bà Nguyễn Thị L do đó đây là quan hệ *" Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất",* đồng thời diện tích đất tranh chấp tại ấp Vĩnh Thành A, xã Vĩnh Hòa H, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 điều 35; điểm c khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự: Bị đơn ông Phạm Hữu Linh và bà Nguyễn Thị Linh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Hội đồng xét xử thấy rằng trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ú và bị đơn ông Phạm Hữu T, bà Nguyễn Thị L cùng xác định vào ngày 05/02/2018 giữa bà Út với vợ chồng ông Tâm, bà Linh có ra Văn phòng công chứng Phạm Thị H ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 777, tờ bản đồ số 10, diện tích 22.179m^2, (đo đạc thực tế là 22.045,2m^2) tọa lạc tại ấp Vĩnh Th A, xã Vĩnh Hòa Hiệp, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ú yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 05/02/2018 giữa bà Nguyễn Thị Út với vợ chồng ông Phạm Hữu T, bà Nguyễn Thị L và buộc ông Phạm Hữu T và bà Nguyễn Thị L phải di dời ra khỏi phần đất trên để trả lại đất cho nguyên đơn sử dụng là có căn cứ chấp nhận. Bởi vì ông T và bà L cùng thừa nhận phần đất nêu trên là của bà Ú , vợ chồng ông T, bà L có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà Ú tại Văn Phòng công chứng Phạm Thị Hoa là thật, tuy nhiên ông T, bà L cho rằng 02 bên chỉ ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là do ký cho có lệ thật chất không có việc thuê quyền sử dụng đất với bà Út và vợ chồng ông bà đồng ý trả lại diện tích đất cho bà

Ú nhưng bà Ú phải trả lại thành quả lao đồng cho bị đơn số tiền là 500.000.000đ vì vợ chồng ông bà có công cải tạo và giữ gìn đất nhưng trong quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông Tâm, bà Linh không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào cho yêu cầu của mình là có căn cứ. Hơn nữa bị đơn cũng đã được Tòa án giải thích về quyền phản tố nhưng bị đơn không làm thủ tục phản tố do đó không có căn cứ để HĐXX xem xét, nếu bị đơn cho rằng yêu cầu của mình là có căn cứ thì bị đơn có quyền khởi kiện nguyên đơn thành 1 vụ kiện sau.

Mặt khác, vợ chồng ông T, bà L xác nhận kể từ ký hợp đồng đến nay thì vợ chông ông T, bà L chưa thanh toán tiền thuê đất cho bà Ú được lần nào như vậy vợ chồng ông T, bà L đã vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng, trong khi bà Út đã thực hiện nghĩa vụ của mình đúng theo thỏa thuận mà hai bên đã thỏa thuận là giao đất cho bị đơn sử dụng.

Tại công văn số 85/UBND – TNMT, ngày 16/3/2021 của UBND huyện Châu Thành xác nhận: " *...Phòng tài nguyên và Môi trường đánh biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Huy Tâm và bà Nguyễn Út Mót sang qua tên bà Nguyễn Thị Út là đúng trình tự thủ tục, đúng đối tượng và diện tích đất...*".

Từ những căn cứ nêu trên, HĐXX xét thấy việc bà Nguyễn Thị Út khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Út với vợ chồng ông Phạm Hữu T và bà Nguyễn Thị L và buộc vợ chồng ông T phải di dời khỏi diện tích đất để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Út sử dụng là có cơ sở và phù hợp với quy định tại Điều 385, 423, 480, 481 và 500 Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ như những nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 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. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc vợ chồng ông Phạm Hữu Tâm và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí với số tiền là 300.000 đồng. Nguyên đơn được miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định.

Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ là 2.449.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000067, ngày 25/12/2020 của Công ty TNHH MTV Mai Thành Nghiệp, nguyên đơn đã nộp xong và nguyên đơn không yêu cầu xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 164, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 385, 423, 480, 481 và 500 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 167 Luất đất đai năm 2013;

- Điều 26 Nghị quyết số 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:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ú

1. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ú với bị đơn vợ chồng ông Phạm Hữu T, bà Nguyễn Thị L được lập tại Văn Phòng công chứng Phạm Thị H ngày 05/02/2012, số công chứng 531, quyển số: 01/2018TP/CC – SCC/HĐGD.

2. Buộc vợ chồng ông Phạm Hữu T, bà Nguyễn Thị Ú di dời và dọn tài sản ra khỏi diện tích đất đo đạc thực tế 22.045,2m^2, thửa đất số 777, tờ bản đồ số 10, có số đo các cạnh như sau:

- Cạnh 1 - 2 = 102,66m giáp Kênh thủy lợi;

- Cạnh 2 – 3 = 225m giáp đất Danh Thăn;

- Cạnh 3 – 4 = 98,50m giáp Kinh thủy lợi;

- Cạnh 4 - 1 = 214,32m giáp đất Nguyễn Ngọc B, vị trí tọa lạc tại ấp Vĩnh Th A, xã Vĩnh Hòa Hiệp, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 258369, do Phòng tài nguyên và Môi trường đánh biến động sang qua tên bà Nguyễn Thị Ú ngày 01/10/2012 cho nguyên đơn sử dụng. (*Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 28/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành cùng với Tòa án huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang*).

Vợ chồng ông Phạm Hữu T và bà Nguyễn Thị L được quyền lưu cư trên phần đất này trong thời hạn là 03 (ba) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc vợ chồng ông Phạm Hữu T và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí với số tiền là 300.000 đồng. Nguyên đơn được miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ là 2.449.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000067, ngày 25/12/2020 của Công ty TNHH MTV Mai Thành Nghiệp, nguyên đơn đã nộp xong và nguyên đơn không yêu cầu xem xét (miễn xét).

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 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, 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.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được Bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊNTÒA

Nơi nhận:
- TAND tỉnh KiênGiang;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Danh Pì Sách