

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KIÊN LƯƠNG
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 60/2018/DS-ST

Ngày: 22/5/2018

“V/v : Tranh chấp hợp đồng thuê QSD đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIÊN LƯƠNG - TỈNH KIÊN GIANG**

Với thành phần Hội Đồng Xét Xử Sơ Thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Như Tám**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Lê Tú Trinh**

2. Ông **Phan Thanh Tòng**

Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: **Nguyễn Thị Thủy** – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương - tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân huyện Kiên Lương tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Cẩm Linh** – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2018 tại trụ sở Tòa án Nhân Dân huyện Kiên Lương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 191/2017/TLST-DS, ngày 01 tháng 11 năm 2017 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/QĐST - DS, ngày 18 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1/ Bà **Nguyễn Thị L, sinh năm 1952 (có mặt)**

2/ Anh **Trần Hữu T, sinh năm 1990 (có mặt)**

Cùng địa chỉ: khu phố B H, thị trấn K , huyện K L, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn: 1/ Ông **Lưu Văn G, sinh năm 1965 (có mặt)**

2/ Bà **Nguyễn Thị Th, sinh năm 1969 (có mặt)**

Cùng địa chỉ: ấp N, xã B T, huyện K L, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/9/2017 và các lời khai tại tòa bà Nguyễn Thị L và anh Trần Hữu T trình bày: Trước đây ông G bà Th có thuê đất của bà và anh để nuôi tôm các lần thuê đất hai bên đã thanh toán xong không có tranh chấp, số tiền ông G và bà Th có trả còn dư 7.000.000đ.

Ngày 25/7/2016 hai bên tiếp tục ký hợp đồng mới thuê 04 lô đất với diện tích 200 công, thời gian thuê 01 năm tức đến ngày 25/7/2017, giá thuê là 80.000.000đ/năm, đến nay đã hết hợp đồng thuê đất, bà Th và ông G đã giao trả đất, tiền thuê sau khi trừ 7.000.000đ còn dư của lần thuê trước còn lại 73.000.000đ ông G, bà Th nợ chưa thanh toán.

Nay yêu cầu ông G bà Th phải trả lại số tiền thuê đất còn lại là 73.000.000đ, ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Đối với việc ông G và bà Th trình khi thuê đất có trồng một số cây dừa và đặt các ống nhựa hiện đang còn trên đất, tài sản trên ông G bà Th tự lấy lại, còn không thì bà sẽ nhận số cây trồng và ống nhựa này trị giá 23.000.000đ, còn lại phải trả 50.000.000đ.

Bị đơn ông Lưu Văn G và bà Nguyễn Thị Th trình bày: Việc bà L, anh T trình bày về hợp đồng thuê đất cũng như số nợ tiền thuê đất 73.000.000đ là đúng, ông bà thừa nhận không có tranh chấp về việc này.

Về phần đất thuê của bà L khoảng 03 năm nay khi thuê đất ông, bà có trồng khoảng 50 cây dừa và đặt 12 ống nước bằng nhựa trên phần đất thuê, khi trả lại đất ông bà có yêu cầu nhận lại thì bà L nói phải trả tiền nếu không thì trừ vào tiền thuê coi như xong hai bên không còn nợ với nhau nữa.

Nay bà L yêu cầu trả số tiền thuê 73.000.000đ thì hiện tại ông, bà không còn khả năng trả do làm ăn thua lỗ. Đối với số cây dừa và các ống nước trước đây ông bà xin nhận lại, nhưng việc di chuyển cũng như nơi trồng là rất khó. Nay bà L, anh T đồng ý trừ trị giá 23.000.000đ vào tiền thuê thì ông bà đồng ý trừ để bà L sử dụng và định đoạt, số tiền còn lại 50.000.000đ xin trả chậm 2.000.000đ/tháng.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, việc tòa án thụ lý giải quyết, xác định quan hệ tranh chấp là đúng thẩm quyền. Người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quyền cũng như nghĩa vụ của mình khi tham gia giải quyết vụ kiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung vụ kiện, việc nguyên đơn khởi kiện bị đơn về khoản nợ tiền thuê đất là có cơ sở, qua giải quyết bị đơn thừa nhận số nợ này nên phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn. Qua giải quyết các bên thỏa thuận được việc cản trừ các cây dừa và các ông nước 23.000.000đ vào tiền thuê đất nên ghi nhận cho các đương sự, khoản tiền thuê còn lại bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà L, anh T yêu cầu tòa án giải quyết khoản nợ tiền thuê đất phát sinh từ hợp đồng thuê đất, ông G, bà Th có địa chỉ cư trú tại huyện K L và hợp đồng thuê đất phát sinh tại huyện K L. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xác định đây là vụ về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện K L.

[2] Về nội dung vụ kiện: Quá trình giải quyết vụ kiện cũng như tại phiên tòa các bên đều thừa nhận trước ngày 25/7/2016 ông G bà Th thuê quyền sử dụng đất của bà L, anh T để nuôi tôm, quá trình thực hiện các bên đã tất toán hợp đồng theo đó bà L, anh T còn giữ của bà Th, ông G 7.000.000đ, sau đó hai bên tiếp tục làm hợp đồng mới thuê diện tích 200 công, thời hạn một năm, giá thuê 80.000.000đ/năm, phần đất thuê ông G, bà Th có trồng 43 cây dừa trên bờ vuông (loại A 5 cây, loại B 38 cây) và có đặt 12 ống nước bằng nhựa trong vuông để nuôi tôm, do nuôi không hiệu quả và hết thời gian thuê ông G và bà Th giao trả đất cho phía bà L, hai bên cản trừ qua lại ông G và bà Th còn nợ 73.000.000đ tiền thuê đất chưa thanh toán. Nay bà L, anh T

yêu cầu phía ông G, bà Th trả khoản tiền nợ thuê đất 73.000.000đ là được chấp nhận và phù hợp với Điều 500 Bộ luật dân sự 2015.

Điều 500 quy định như sau: “*Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất.*”

Tuy nhiên tại phiên tòa các bên thỏa thuận được với nhau về 43 cây dừa và 12 ông nước bằng nhựa có giá trị 23.000.000đ, bà L nhận số tài sản này và được cân trừ vào số tiền thuê, số còn lại ông G, bà Th còn phải trả cho bà L là 50.000.000đ, nên ghi nhận việc này cho các đương sự.

Về cách thanh toán phía bị đơn xin trả chậm trong khi nguyên đơn không đồng ý, luật không có quy định nên không xem xét, việc xin trả chậm này sẽ được xem xét trong quá trình thi hành án.

[3] Về án phí: Nguyên đơn khởi kiện được chấp nhận không phải chịu án phí, bị đơn bị buộc trả nợ phải chịu án phí theo giá ngạch 5%.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 500 Bộ luật dân sự 2015.

1/. Ghi nhận việc ông Lưu Văn G và bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L và anh Trần Hữu T số tiền nợ thuê quyền sử dụng đất còn lại 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu phía bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng còn phải chịu thêm một khoản lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo đó bà Nguyễn Thị L, anh Trần Hữu T được quyền sử dụng và định đoạt tài sản gồm 43 cây dừa và 12 ống nước bằng nhựa của ông Lưu Văn G và bà Nguyễn Thị Th trồng và đầu tư trên phần đất thuê của bà Nguyễn Thị L, anh Trần Hữu T.

2/. Về án phí: áp dụng Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và khoản 2 điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 14.

Buộc ông Lưu Văn G và bà Nguyễn Thị Th phải chịu án phí 2.500.000đ.

Hoàn trả án phí tạm nộp cho bà Nguyễn Thị L và anh Trần Hữu T số tiền 1.825.000đ theo lai thu số 0001842, ngày 30/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Lương.

3/. Quyền kháng cáo: Các bên đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (22/5/2018).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Kiên Lương;
- Thi Hành án Dân sự H. KL ;
- Những người TGTT;
- Lưu tập án, Hồ sơ;
- Lưu VP./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Như Tám