TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
T. KIÊN GIANG

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

Bản án số: 62/2022/DSST
Ngày 16/8/2022
Về việc: *"Tranh chấp hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Việt Thái

2. Bà Hà Thị Kim Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Mộng Trinh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang: Bà Trần Phương Thúy – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 35/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 01 năm 2022 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 88/2022/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Văn , sinh năm 1962

Địa chỉ: Ấp An Thuận, xã Mỹ An Hưng B, huyện LV, tỉnh ĐT

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn : Ông Trịnh Thế P, sinh năm 1992. Địa chỉ: Ấp Song Chinh, xã Bình Trị, huyện KL, tỉnh KGcó mặt)

- Bị đơn: Bà Lê Thị N**,** sinh năm 1971 (có mặt)
Ông Lê Minh C, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Sơn Hòa, xã Nam Thái Sơn, huyện HĐ tỉnh KG

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Trương Văn trình bày như sau:*

Vào ngày 01/4/2018 ông có thuê đất của bà Lê Thị N diện tích 50 công tầm nhỏ tại ấp Hòa Lạc, xã Hòa Điền, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang, với giá 30 triệu/năm, thời hạn 05 năm từ 01/4/2018 đến 01/4/2023. Ông đã đưa đủ cho bà N số tiền 150.000.000 đồng.

Sau đó bà N bị Chi cục Thi hành án kê biên tài sản là quyền sử dụng đất (chính là phần đất bà N đang cho ông thuê) để thi hành bản án mà bà N là người phải thi hành án. Khi đó Chi cục Thi hành án ưu tiên cho ông quyền mua lại vì ông là người đang canh tác phần đất này. Do điều kiện kinh tế nên ông chỉ mua lại có 30 công vào tháng 03/2020. Phần còn lại 20 công bà N cũng không cho ông tiếp tục canh tác. Như vậy bà N đã vi phạm nghĩa vụ với ông nghiêm trọng.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất giải quyết: Buộc bà N phải trả lại cho ông số tiền thuê trong thời gian còn lại không được sử dụng đất, từ tháng 3/2020 đến tháng 4/2023 là 3 năm, mỗi năm 30.000.000 đồng bằng 90.000.000 đồng.

** Bị đơn bà Lê Thị N trình bày:*

Bà thừa nhận có cho ông thuê 50 công đất. Nhưng ban đầu vào khoảng năm 2012 bà thỏa thuận cố cho ông phần đất 50 công tại ấp Hòa Lạc, xã Hòa Điền, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang, thời hạn cố là 03 năm với giá 200.000.000 đồng. Lúc này bà đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn tại Ngân hàng. Hết thời hạn cố, bà có tìm được người để bán đất lấy tiền trả cho ông và trả nợ cho Ngân hàng vì bà cũng sợ Ngân hàng sẽ hóa giá đất nhưng ông nói để cho ông làm thêm 01 năm nữa, nếu Ngân hàng hóa giá đất của bà thì ông sẽ chịu trách nhiệm. Ông làm thêm được khoảng 02 năm thì hai bên thỏa thuận như sau: Ông sẽ thuê 50 công đất của bà với giá 30.000.000 đồng/năm, thời hạn 05 năm bằng 150.000.000 đồng kể từ ngày 01/4/2018, cấn trừ với tiền cố đất trước đây thì bà phải đưa thêm cho ông 50.000.000 đồng. Ông có nói để ông kiếm người mua phần đất này cho bà bán nhưng cuối cùng bà vẫn không bán được đất và bị Chi cục thi hành án huyện Kiên Lương đấu giá bán phần đất của bà 30 công vào năm 2020 để thi hành án cho Ngân hàng. Lúc đó, chỉ có ông tham gia đấu giá và mua lại 30 công đất của bà. Còn lại 20 công đất bà không cho ông tiếp tục làm nữa.

Nay bà N không đồng ý trả lại cho ông số tiền 90.000.000 đồng vì ông đã nói nếu đất của bà bị phát mãi thì ông sẽ chịu trách nhiệm. Nếu trước đây ông để cho bà tự bán đất trả nợ thì sẽ không bị thi hành án phát mãi tài sản.

** Tại phiên tòa:* Ông Trịnh Thế P – người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bà N có trách nhiệm trả cho ông số tiền 90.000.000 đồng; không yêu cầu ông Lê Minh C có trách nhiệm liên đới.

** Tại phiên tòa vị đại diện VKS phát biểu quan điểm:*

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán cơ bản đã tuân theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên vẫn còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử nên cần rút kinh nghiệm.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

- Về chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

- Về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa hôm nay; xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn tự nguyện giảm cho bà N số tiền 10.000.000 đồng nên đề nghị HĐXX ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn; buộc bà N có trách nhiệm trả lại cho ông số tiền thuê đất còn lại là 80.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Trương Văn khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị N trả số tiền cho thuê đất còn lại bằng 90.000.000 đồng, do ông không canh tác được đất. Phía bị đơn cư trú tại ấp Sơn Hòa, xã Nam Thái Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Xét thấy đây là tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang 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 năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Lê Minh C đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông C.

[3] Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử (HĐXX) có cơ sở nhận định như sau:

Vào ngày 01/4/2018 ông có thuê đất của bà Lê Thị N diện tích 50 công tại ấp

Hòa Lạc, xã Hòa Điền, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang, với giá 30 triệu/năm, thời hạn 05 năm từ 01/4/2018 đến 01/4/2023. Ông đã đưa đủ cho bà N số tiền 150.000.000 đồng.

Đến tháng 3/2020, bà N bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương kê biên tài sản là quyền sử dụng đất (chính là phần đất bà N đang cho ông thuê) để thi hành bản án mà bà N là người phải thi hành án. Khi đó Chi cục Thi hành án ưu tiên cho ông được quyền mua lại 30 công tương đương 30.000m^2 đất vì ông là người đang canh tác phần đất này. Đối với 20 công đất còn lại bà N không cho ông tiếp tục canh tác từ thời điểm tháng 3/2020. Như vậy, tính từ thời điểm hai bên thỏa thuận cho thuê đất đến thời điểm bà N bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Lương bán đấu giá tài sản thì ông canh tác đất được 02 năm, còn lại 03 năm không canh tác được đất nên ông khởi kiện yêu cầu bà N trả lại số tiền thuê đất 03 năm còn lại bằng 90.000.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự đều thừa nhận nội dung tranh chấp như trên là đúng nên đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Như vậy, việc ông không canh tác được đủ thời gian thuê đất của bà N là có thật nên yêu cầu khởi kiện của ông là có căn cứ để chấp nhận.

Việc bà N cho rằng bà bị phát mãi tài sản để thi hành án là lỗi của ông vì ông không cho bà bán đất trước khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương phát mãi tài sản. Ông nói nếu đất bị phát mãi thì ông sẽ chịu trách nhiệm. Xét thấy, bà N không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh cho lời khai nại của mình nên không có cơ sở để xem xét.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Trịnh Thế P – người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện giảm cho bà N 10.000.000 đồng nên bà N còn phải trả cho ông số tiền 80.000.000 đồng. HĐXX ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất là có căn cứ nên chấp nhận.

Từ những cơ sở trên, sau khi thảo luận nghị án, HĐXX chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà N có trách nhiệm trả cho ông số tiền 80.000.000 đồng.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Buộc bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 4.000.000 đồng (80.000.000 đồng x 5%).

- Ông được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 472, 473, 474 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn .

Buộc bà Lê Thị N có trách nhiệm trả cho ông Trương Văn số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án hợp pháp khoản tiền trên, người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2/. Về án phí DSST:

- Bà Lê Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng).

- Hoàn trả cho ông Trương Văn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.250.000 đồng (Hai triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0001442 ngày 01/12/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

3/. Quyền kháng cáo: Án xử công khai. Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự đã được 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 đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm Phán – Chủ Tọa Phiên Tòa

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKS cùng cấp;

- Đương sự:
- Lưu.

Nguyễn Thị Cúc