TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU PHÚ
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 180/2018/DS-ST
Ngày : 18 – 9 – 2018
"V/v 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 CHÂU PHÚ, TỈNH AN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yến Anh
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Lý Khắc Chung
2. Ông Nguyễn Thanh Tiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Dương Thùy Dung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Phú.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú tham gia phiên toà*:* Ông Nguyễn Công Ninh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 18 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Phú xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 84/2017/TLST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2017 về tranh chấp dân sự "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 176/2018/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lâm Văn T, sinh năm 1952. Địa chỉ cư trú: Tổ 07, ấp M, xã Đ, huyện Z, tỉnh An Giang; (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Kim H, sinh năm 1961. Địa chỉ cư trú: Tổ 28, ấp P, xã Đ, huyện Z, tỉnh An Giang; (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Võ Thị N, sinh năm 1954. Địa chỉ cư trú: Tổ 07, ấp M, xã Đ, huyện Z, tỉnh An Giang; (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14 tháng 12 năm 2017, nguyên đơn ông T trình bày như sau: Năm 2014, ông T có cho bà Trần Thị Kim H thuê đất ruộng với diện tích là 3.500m^2, đất tọa lạc ấp M, xã Đ, huyện Z. Thời gian thuê đất là 05 năm, một năm là 7.000.000đ, thỏa thuận bà H trả tiền thuê đất trước 02 năm đầu là 14.000.000đ (hai năm đầu là năm 2014 và năm 2015), 03 năm tiếp theo thì bà H mỗi năm trả cho ông T là 7.000.000đ. Bà H đã trả tiền thuê đất cho năm 2016. Ông T liên hệ bà H lấy tiền thuê đất của năm 2017 thì bà H nói đã đưa tiền cho ông T rồi. Thực tế bà H chưa trả tiền thuê đất cho ông T nên ông T thưa bà H đến

ban ấp Mỹ Phó để giải quyết nhưng bà H vẫn không thừa nhận. Nay ông T khởi kiện yêu cầu buộc bà H trả cho ông T tiền thuê đất năm 2017 là 7.000.000đ.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, tại biên bản hòa giải, ông T còn trình bày: Tờ cho mướn đất do bà H tự soạn và đưa cho ông T ký tên, ông T thừa nhận bà H đã trả tiền thuê đất của năm 2014, 2015, 2016, còn năm 2017 thì chưa trả tiền thuê đất cho ông T nên ông T yêu cầu trả tiền thuê đất của năm 2017 là 7.000.000đ. Đồng thời, xác định bà H đã trả lại diện tích đất 3.500m^2 cho ông T vào khoảng tháng 7 năm 2017 âm lịch nhưng chưa trả tiền thuê đất năm 2017. Lẽ ra hợp đồng thuê đất giữa ông T và bà H đến năm 2018 mới hết hạn thuê nhưng do có mâu thuẫn nên thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trước thời hạn 01 năm.

- Bị đơn bà H trình bày ý kiến tại bản tự khai, biên bản hòa giải, đối chất, phiên họp như sau: Bà H thống nhất có thuê 3,5 công đất (3.500m^2) của ông T, thời hạn thuê là 05 năm như ông T trình bày, giá thuê là 7.000.000đ/năm/3.500m^2. Tờ mướn đất ngày 06/8/2013 âm lịch là do bà H tự soạn đưa cho ông T ký, nội dung thỏa thuận là trả tiền thuê đất trước 02 năm (tức trả tiền thuê của năm 2014 và năm 2015), năm thứ 3 (tức là năm 2016) trở về sau thì mỗi năm mỗi trả tiền thuê đất, trả vào đầu năm tính theo thời gian thuê. Do giữa bà H và ông T có mâu thuẫn về việc trả tiền thuê đất vào năm 2017 nên bà H đã trả lại 3.500m^2 đất cho ông T vào tháng 7/2017 âm lịch (tức là tháng 8/2017 dương lịch). Giữa bà H và ông T thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trước thời hạn. Hai năm đầu (năm 2014 và năm 2015) là bà H trả tiền thuê đất cho ông T, hai năm sau (năm 2016 và năm 2017) thì bà H cho rằng đã trả tiền thuê đất cho vợ ông T là bà N. Cụ thể, về tiền thuê đất, bà H đã trả cho ông T được 04 năm gồm năm 2014, 2015, 2016 và năm 2017. Năm 2017, bà H trả tiền thuê đất trả như sau:

+ Ngày 10/8/2016 dương lịch bà H cho rằng đã trả 4.000.000đ tiền thuê đất cho bà N là vợ ông T, trả tiền tại vách hè nhà bà H có bà Q biết;

+ Ngày 16/9/2016 dương lịch bà H cho rằng đã trả 3.000.000đ tiền thuê đất cho bà N là vợ ông T, trả tiền tại trước cửa nhà bà TH, có bà TH làm chứng cho bà H.

Việc bà H cho rằng trả tiền thuê đất cho bà N thì ai cũng biết nhưng cụ thể tên tuổi của từng người thì bà H không nêu tên được. Về giấy tờ thể hiện bà H đã trả tiền thuê đất cho ông T của năm 2017 thì bà H không có giấy tờ gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N trình bày lý lẽ, lập luận như sau: Năm 2017 (tức là năm thứ 4 trong thời hạn thuê đất) bà N xác định bà H không trả tiền thuê đất cho bà N. Các năm 2014, 2015, 2016 thì bà N thừa nhận bà H đã trả đủ tiền thuê đất cho vợ chồng bà N, chỉ có năm 2017 là bà H chưa trả tiền thuê đất. Bà N cho rằng lấy tiền tại nhà bà Kim TH là lấy tiền thuê đất của năm 2016 (tức là năm thứ 3 trong thời hạn thuê); bà N xác định là bà H trả tiền thuê đất cho bà N ngoài đồng và tại nhà bà H thì gần nhà bà TH là trả tiền thuê đất của năm 2016, chứ không phải trả tiền thuê đất của năm 2017. Đồng thời, khi

bà N vô lấy tiền thuê đất của năm 2017 (tức là năm thứ 4 trong thời hạn thuê đất) thì phát sinh cự cãi nên bà H đã trả lại diện tích đất thuê cho vợ chồng bà N vào khoảng tháng 7/2017 âm lịch. Khi trả tiền thuê đất thì hai bên không làm giấy tờ gì, việc trả tiền thuê đất theo thỏa thuận là khoảng tháng 7 âm lịch hàng năm, năm thứ 4 (năm 2017) bà N vô lấy tiền nhưng bà H nói đã trả tiền thuê đất rồi.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn ông T: Giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà H phải trả tiền thuê quyền sử dụng đất của năm 2017 là 7.000.000đ.

- Bị đơn bà H: Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do bà H cho rằng đã trả tiền thuê đất của năm 2017 cho bà N (vợ ông T).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N: Thống nhất với ý kiến trình bày của ông T, xác định bà H chưa trả tiền thuê quyền sử dụng đất của năm 2017 cho bà N. Bà H chỉ trả tiền thuê đất của các năm 2014, năm 2015, năm 2016.

** Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

- Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định tại Điều 70; Điều 71 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ, lời khai của đương sự trong vụ án và kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, thể hiện: Giữa ông Lâm Văn T và bà Trần Thị Kim H có thực hiện việc thuê và cho thuê đất với nhau, thể hiện tại Tờ mướn đất ngày 06/8/2013 âm lịch, quá trình thụ lý giải quyết các bên không tranh chấp về hợp đồng thuê đất và tại thời điểm hiện tại các bên đã chấm đứt hợp đồng thuê đất cũng như không tranh chấp số tiền thuê đất các năm 2014, 2015, 2016, mà chỉ tranh chấp số tiền thuê đất năm 2017 là 7.000.000 đồng, phía bị đơn thừa nhận việc thuê đất năm 2017 là 7.000.000 đồng, nhưng cho rằng đã trả cho cho bà N là vợ của ông T 02 lần cụ thể vào ngày 10/8/2016 dương lịch trả 4.000.000đ trả tiền tại vách hè nhà bà có bà Q biết. Ngày 16/9/2016 dương lịch bà trả 3.000.000đ tiền thuê đất cho bà N là vợ ông T, trả tiền tại trước cửa nhà bà TH, có bà TH làm chứng, lời trình bày này không được bà N thừa nhận, quá trình đối chất cũng như tại các biên bản hòa giải, ghi lời khai, bà N cho rằng số tiền 02 lần mà bà H trình bày đã trả có sự chứng kiến của bà TH, bà Q là số tiền trả tiền thuê đất năm 2016, tòa án cũng đã xác minh lấy lời khai bà TH, bà TH chỉ xác định được bà H mượn tiền của bà TH một lần 3.000.000 đồng nói để trả tiền thuê đất chứ không biết trả tiền thuê đất năm nào. Ngoài những chứng cứ trên bà H không cung cấp được những chứng cứ nào khác để chứng minh cho lời khai nại của mình nên bà H phải chịu hậu quả đối với việc không chứng minh được. Từ những nhận định trên, áp dụng Điều 481 Bộ luật

dân sự 2015 đề xuất: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T, buộc bà Trần Thị Kim TH phải trả cho nguyên đơn ông Lâm Văn T số tiền 7.000.000 đồng tiền thuê đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết: Các đương sự tranh chấp về nghĩa vụ trả tiền thuê quyền sử dụng đất xuất phát từ hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất lập ngày 06/8/2013, bị đơn bà Hòa có nơi cư trú tại ấp P, xã Đ, huyện Z, tỉnh An Giang nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và pháp luật áp dụng giải quyết vụ án: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa, các đương sự tranh chấp nghĩa vụ trả tiền thuê quyền sử dụng đất. Do vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 để áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 giải quyết vụ án.

- Về xác định tư cách đương sự trong vụ án: Bị đơn bà H đề nghị đưa bà TH và bà Q tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng trong vụ án. Tòa án tiến hành triệu tập, lấy lời khai bà TH; bà Q đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án để cung cấp lời khai.

- Các bên đương sự thống nhất đã giao trả diện tích đất cho thuê, chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất trước thời hạn và các đương sự không tranh chấp liên quan quyền sử dụng đất nên Tòa án không tiến hành biện pháp thu thập chứng cứ là đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá đối với diện tích đất cho thuê.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lâm Văn T, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Ông Lâm Văn T yêu cầu bà H phải trả tiền thuê đất của năm thứ 4 (tức là năm 2017) là 7.000.000đ. Các đương sự đều thống nhất có xác lập hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, thời hạn thuê là 05 năm (06/8/2013 đến 06/8/2018), giá thuê là 7.000.000đ/năm/3.500m^2, thỏa thuận và thực hiện trả tiền thuê đất như sau:

- Năm thứ 1 và thứ 2 trong thời hạn thuê (tức là năm 2013 đến năm 2015, tính từ 06/8/2013 đến 06/8/2015), thỏa thuận trả trước 14.000.000đ, bị đơn bà H đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê xong.

- Đến năm thứ 3 trong thời hạn thuê (tức là năm 2016, tính từ 06/8/2015 đến 06/8/2016), mỗi năm mỗi trả tiền thuê đất, trả tiền thuê vào thời gian đầu của

năm thứ 3, bị đơn bà H đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê xong. Trong năm thứ 3 (năm 2016), bà H trả tiền thuê đất 02 lần (một lần 4.000.000đ và 1 lần 3.000.000đ);

- Đến năm thứ 4 (tức năm 2017, tính từ 06/8/2016 đến 06/8/2017). Ông T cho rằng bà H chưa trả tiền thuê đất của năm 2017, còn bà H phản bác yêu cầu của ông T và cho rằng đã trả tiền thuê đất của năm 2017 cho ông T. Tuy nhiên, bà H không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh là đã trả tiền thuê đất năm 2017 cho ông T. Hội đồng xét xử, nhận định về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các đương sự chưa tuân thủ về hình thức hợp đồng theo quy định tại các Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, các bên đương sự thừa nhận có xác lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nhưng không yêu cầu giải quyết hợp đồng, các đương sự thống nhất đã chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thuê, chỉ tranh chấp về nghĩa vụ trả tiền thuê đất của năm 2017 (tức là năm thứ 4 trong thời hạn thuê).

Qua xem xét cơ sở, tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, lời khai của các đương sự trong thời hạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy: Bà H cho rằng đã trả tiền thuê đất cho ông T nhưng lại không xác định được thời gian trả tiền thuê, địa điểm trả tiền thuê đất cho ông T, không làm biên nhận giao trả tiền thuê đất, lúc thì bà H khai trả tiền trong nhà bà H, lúc thì khai trả tiền bên hông nhà bà H, lúc thì khai trả tiền ngoài đồng, lúc thì khai trả trước cửa nhà bà TH, lời khai không thống nhất. Bà H cho rằng đã trả tiền thuê đất năm 2017 làm 02 lần, thường là trả vào đầu của năm theo thời gian thuê nhưng bà không xác định được cụ thể thời gian trả tiền thuê. Ngoài lời khai của bà H thì bà H không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất xong. Đồng thời, bà H cho rằng việc trả tiền thuê đất năm 2017 có bà Kim TH chứng kiến, qua lời khai của bà Kim TH cung cấp cho Tòa án thể hiện: Bà TH không nhớ rõ ngày tháng năm, chỉ nhớ bà TH có cho bà H mượn 3.000.000đ để trả tiền mướn đất, bà TH thấy bà H trả tiền 3.000.000đ cho bà N nhưng trả tiền mướn đất cho năm nào, mùa vụ nào thì bà TH không biết, bà TH cũng không nghe rõ nội dung trao đổi giữa bà H và bà N. Do vậy, lời khai của bà TH cũng chưa đủ cơ sở xác định bà H đã trả tiền thuê đất năm 2017 cho ông T và bà N. Bà H cho rằng đã trả tổng số tiền thuê đất là 28.000.000đ cho 04 năm (từ năm 2013 đến năm 2017) nhưng ngoài lời khai của bà H, lời khai của người làm chứng TH thì không còn chứng cứ nào khác để chứng minh cho việc trả tiền thuê đất năm 2017. Nguyên đơn ông T chỉ thừa nhận bà H đã trả tiền thuê đất của 03 năm (từ năm 2013 đến năm 2016) tổng số tiền là 21.000.000đ, còn năm thứ 4 (năm 2017) hoàn toàn chưa trả. Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, Tòa án tiến hành xác minh nội dung tranh chấp giữa các đương sự tại Ban ấp Mỹ Phó, xã Mỹ Đức thể hiện do bà H không có chứng cứ, cán bộ hòa giải có động viên bà H trả dần tiền thuê đất cho ông T nhưng bà H không đồng ý. Việc bà H thuê quyền quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền thuê đất là vi phạm quy định Điều 481 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do bà H không đủ chứng cứ để chứng minh đã trả tiền thuê đất năm 2017, đo đó Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn được nhận lại 300.000đ tạm án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số: TU/2016/0002124 ngày 19 tháng 01 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 và Khoản 4 Điều 91; Điều 147; Điều 271; Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 481; Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Văn T;

- Buộc bà Trần Thị Kim H có nghĩa vụ trả tiền thuê quyền sử dụng đất của năm 2017 là 7.000.000đ (Bảy triệu đồng) cho ông Lâm Văn T.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày 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 án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về án phí sơ thẩm:

+ Bị đơn bà H phải chịu 350.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

+ Nguyên đơn được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số: TU/2016/0002124 ngày 19 tháng 01 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

- Về quyền kháng cáo: Đương sự 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 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.

Nơi nhận:
- TAND.AG;
- VKSND.HCP;
- THA HCP;
- Đương sự (Để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Nguyễn Thị Yến Anh