

Bản án số: 04/2019/DS-ST

Ngày: 12/3/2019

V/v tranh chấp: Đòi lại tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC LINH, TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Thiện

2. Bà Nguyễn Thị Bình

-Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hưng-Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Trong ngày 12 tháng 3 năm 2019, tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Đức Linh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 240/2017/TLST-DS, ngày 17 tháng 10 năm 2017, về việc tranh chấp: Đòi lại tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2019/QĐXXST-DS ngày 01/02/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2019/QĐST-DS ngày 20/02/2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị T1, sinh năm 1981.

Nơi cư trú: Số nhà A đường số B, tổ H1, thôn H2, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

2. *Bị đơn:* Bà Hà Thị T2, sinh năm 1957.

Nơi cư trú: Tổ B, thôn S, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Bùi Thiên T3, sinh năm 1980.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Thiên T3: Bà Lê Thị T1, sinh năm 1981.

Nơi cư trú: Số nhà A đường số B, tổ H1, thôn H2, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa, có mặt bà T1, bà T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/10/2017, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn Lê Thị T1 trình bày:

Ngày 22/4/2016, bà T1 cùng chồng là ông Bùi Thiên T3 thuê thửa đất rẫy của bà Hà Thị T2, với diện tích khoảng 03ha tọa lạc tại huyện H3, tỉnh Bình Thuận (không rõ địa chỉ cụ thể), thời hạn là 05 năm, số tiền thuê là 5.000.000đồng (Năm triệu đồng). Hai bên có lập giấy thuê đất thể hiện nội dung thuê đất và bà T2 nhận đủ 5.000.000đồng tiền thuê đất. Tuy nhiên đến khi nhận đất, vợ chồng bà T1 phát hiện diện tích chỉ khoảng 1,3ha, không đồng ý thuê đất nữa nên lập giấy thuê đất khác cũng đề ngày 22/4/2016, có thể hiện nội dung bà T2 sẽ hoàn trả lại số tiền 5.000.000đồng (Năm triệu đồng) đã nhận vào tháng 5 năm 2017 (âm lịch). Hết thời hạn này, bà T2 vẫn chưa trả được tiền và tiếp tục xin trả góp hàng tháng 500.000đồng vào ngày 16 hàng tháng. Ngày 16/7/2017, bà T2 có trả được cho vợ chồng bà T1 500.000đồng. Đến ngày 16/8/2017, bà T1 đến gặp bà T2 để thu tiền như thường lệ, nhưng bà T2 không trả tiền, ngược lại còn đề nghị trừ lại 1.000.000đồng tiền thuê đất một năm, khi đó bà T1 không đồng ý nên giữa bà T2 và bà T1 xảy ra xô xát. Kể từ đó cho đến nay, bà T2 vẫn chưa trả được bất kỳ khoản tiền nào, nay tại phiên tòa bà T1 yêu cầu bà T2 trả cho vợ chồng bà T1 3.500.000đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng), vì bà đồng ý trừ 01 năm tiền thuê đất là 1.000.000đồng và 500.000đồng mà bà T2 đã trả trước đây.

Đối với yêu cầu về bồi thường thiệt hại do sức khỏe bị xâm phạm, bà Lê Thị T1 là nguyên đơn trong vụ án đã rút phần yêu cầu này và Tòa án đã ra quyết định đình chỉ một phần.

Tại đơn đơn phản hồi đề ngày 30/10/2017, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn Hà Thị T2 trình bày:

Ngày 22/4/2016 vợ chồng bà T1 có thỏa thuận thuê của bà T2 khoảng 02ha đất trồng điều ở xã H4, huyện H3, tỉnh Bình Thuận, thời hạn thuê là 05 năm, mỗi năm trả 1.000.000đồng tiền thuê đất, bà T1 đã thanh toán một lần 5.000.000đồng là tiền thuê đất 05 năm, mục đích để vợ chồng bà T1 trồng mì. Một thời gian sau, vợ chồng bà T1 báo không thuê đất nữa, yêu cầu bà T2 trả lại đủ 5.000.000đồng, nhưng bà T2 chỉ đồng ý trả 4.000.00đồng theo hình thức trả góp hàng tháng 500.000đồng, vì lý do trừ 1.000.000đồng tiền thuê đất một năm.

Ngoài ra, bà T2 còn trình bày: Khoảng 04 tháng sau khi viết văn bản thỏa thuận thuê đất ngày 22/4/2016, bà T1 lấy lý do bị mất giấy thuê đất nên yêu cầu bà T2 ký tên xác nhận lại giấy thuê đất khác. Sau khi bà T2 ký tên, bà T1 tự ý thêm vào tờ giấy trên nội dung lý do không tiếp tục thuê đất là do không đủ diện tích và ghi nhận việc bà T2 đồng ý trả cho bà T1 5.000.000đồng. Những nội dung này, sau này bà T2 mới hay biết. Thực tế, bản thân bà T2 không rõ diện tích đất trên là bao nhiêu, chỉ ước lượng khoảng dưới 02ha, tại Giấy thuê đất viết lần đầu tiên cũng không hề ghi rõ diện tích đất, nên lý do bà T1 đưa ra là không hợp lý. Nay bà T2 có đơn yêu cầu thực hiện trưng cầu giám định vào ngày 26/02/2019, đồng thời không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu vợ chồng bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất cho đến khi hết thời hạn đã thỏa thuận và phải trồng lại hoặc hoàn trả giá trị của số cây điều bị chết cháy vào tháng 11/2016 vì nguyên nhân bà T1 thuê đất mà không làm, không có người canh tác, trông coi rẫy cho bà T2.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không thành;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng Tòa án nhận định như sau:

[1] *Về việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp*: Căn cứ vào nội dung, yêu cầu tại đơn khởi kiện đề ngày 02/10/2017, Quyết định đình chỉ một phần vụ án dân sự số 09A/2019/QĐST-DS ngày 29/01/2019, Tòa án xác định đây là vụ án: Tranh chấp về đòi lại tài sản.

[2] *Về thẩm quyền*: Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận theo quy định tại Khoản 1, Điều 35 và Khoản 1, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về pháp luật được áp dụng*: Thời điểm thực hiện giao kết hợp đồng là ngày 22/4/2016, Bộ luật dân sự năm 2015 chưa có hiệu lực pháp luật. Do đó áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và các văn bản pháp luật có liên quan để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[4] *Nhận định về việc giải quyết vụ án*: Xét thấy, giữa vợ chồng bà Lê Thị T1, Bùi Thiên T3 và bà Hà Thị T2 tồn tại quan hệ cho thuê quyền sử dụng đất được xác lập dựa trên các Giấy thuê đất được viết theo hình thức viết tay và thể hiện vợ chồng bà T1 đã giao đủ số tiền 5.000.000đồng là tiền thuê đất 05 năm cho bà T2. Căn cứ và

những tài liệu do nguyên đơn và bị đơn cung cấp, Tòa án thừa nhận quan hệ giao dịch dân sự này là đúng thực tế.

Việc thỏa thuận cho thuê và giao dịch tiền thuê đất là do các bên tự nguyện thỏa thuận, dựa trên thiện chí và nguyện vọng của các bên nên được pháp luật bảo vệ. Tuy nhiên, nội dung thỏa thuận thuê đất được ghi nhận tại các Giấy thuê đất không tuân thủ về mặt hình thức, không được công chứng, chứng thực theo đúng quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Căn cứ vào Khoản 2 Điều 122, Điều 127 và Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005, thì giao dịch dân sự thuê quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu, hậu quả pháp lý được quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Bà T2 cho rằng, tại giấy thuê đất viết sau này, tức giấy bà T2 có ký tên ở mặt sau và cùng đề ngày 22/4/2016, là do bà T1 tự ý viết nội dung về diện tích đất cho thuê và việc bà T2 đồng ý trả cho bà T1 5.000.000đồng, nhưng thực tế bà T2 đề nghị vợ chồng bà T1 tiếp tục canh tác đất, không đồng ý hoàn lại tiền thuê đất vì lý do vợ chồng bà T1 không canh tác, để đất bỏ hoang làm cháy cây điều của bà T2. Xét đến thời điểm hiện nay, hợp đồng thuê đất giữa các bên không còn được tiếp tục thực hiện, căn cứ vào các nhận định trên, thấy cần buộc các bên hoàn trả lại những gì đã nhận, là phù hợp với quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, bà T1 chỉ yêu cầu bà T2 trả số tiền 3.500.000đồng, sau khi đồng ý trừ đi khoản tiền thuê đất một năm là 1.000.000đồng và 500.000đồng mà bà T2 đã trả cho bà T1. Thấy rằng, đây cũng chính là nội dung được các bên thỏa thuận trước khi khởi kiện, bản thân bà T2 thừa nhận nội dung việc có đồng ý trả lại cho bà T1 4.000.000đồng, tiền thuê đất sau khi trừ chi phí thuê 01 năm, tại đơn phản hồi ý kiến do bà T2 nộp cho Tòa án và tại biên bản hòa giải. Tuy nhiên, tại phiên tòa, bà T2 lấy lý do vì bà T1 không canh tác, bỏ hoang đất làm cây điều trên đất của bà bị cháy, nên không đồng ý trả tiền cho bà T1 nữa, thấy rằng đây chỉ là lời trình bày của bà T2, chưa có cơ sở, tài liệu, chứng cứ để xác thực. Do đó, căn cứ vào hậu quả pháp lý do hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất bị vô hiệu, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà T2 phải trả cho bà T1 và ông T3 số tiền 3.500.000đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng).

[5] *Đối với yêu cầu giám định chữ viết nội dung Giấy thuê đất ghi ngày 22/4/2016, mặt sau có chữ ký của Hà Thị T2:* Xét thấy, việc thực hiện giám định chữ viết trong giấy này theo đơn đề nghị đề ngày 26/02/2019 là không cần thiết, kết quả

giám định không làm thay đổi việc giao dịch thuê quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu giám định của bà Hà Thị T2.

[6] *Đối với yêu cầu của bà Hà Thị T2 về bồi thường thiệt hại do cây điều trồng trên đất bị cháy*: Yêu cầu này bà T2 chỉ trình bày trong các văn bản tự khai, chưa có đơn phản tố, chưa cung cấp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích của mình, do đó Tòa án không xem xét, giải quyết trong bản án này. Nếu bà T2 có đủ cơ sở chứng minh được thiệt hại thì bà có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[7] *Về án phí*: Vì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bà Hà Thị T2 thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí dân sự, đã được giải thích về quyền lợi của mình tại phiên tòa nhưng bà không có đơn xin miễn, giảm án phí nộp cho Tòa án, do đó buộc bà T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 122, Điều 127 và Điều 134, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 26 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 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xử:

1. Buộc bà Hà Thị T2 trả cho bà Lê Thị T1 và ông Bùi Thiên T3 số tiền 3.500.000đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bà Lê Thị T1 và Bùi Thiên T3 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Hà Thị T2 chậm thực hiện nghĩa vụ, thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí: Bà Hà Thị T2 phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Lê Thị T1 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017942 ngày 17/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

3. Về quyền kháng cáo: Báo cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày tuyên án (12/3/2019), để Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án 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 Điều 6, 7, 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./-

Nơi nhận:

-TAND tỉnh;
-VKSND huyện;
-CCTHADS huyện;
-Đương sự;
-Lưu./

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

(Đã ký)

Lê Minh Tuấn