

Bản án số: 02/2018/DS-ST

Ngày 19-7-2018

V/v tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản
là quyền sử dụng đất nông nghiệp

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HỒNG BÀNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Hữu Hoàng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Phin

2. Ông Trần Ngọc Hải

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Trang - Thư ký Toà án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Bích Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 25/2017/TLST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản là quyền sử dụng đất nông nghiệp, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2018/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 02/2018/QĐST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị N (tức Nguyễn Thị L); địa chỉ: Phố L, phường H, quận H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Đỗ Thị A; địa chỉ: M, xã N, huyện A, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền số chứng thực: 186/2017, quyền số: 01/2017-SCT/CK,ĐC ngày 12/9/2017); có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Đỗ Văn K; địa chỉ: Phố L, phường H, quận H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Nguyễn Thị N; địa chỉ: Phố L, phường H, quận H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 15/01/2016, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N cũng như tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Bà Nguyễn Thị N là chủ sử dụng thửa đất nông nghiệp trồng lúa tọa lạc tại khu Đ, phường H, quận H, thành phố Hải Phòng. Theo hồ sơ địa chính của Ủy ban nhân dân (UBND) phường H, quận H, thành phố Hải Phòng năm 1998 là thửa đất số 42, tờ bản đồ số 27, diện tích 415,3 m², loại đất nông nghiệp (2 lúa). Trước đây, bà N sống cùng nhà với vợ chồng con trai út là anh Đỗ Văn K và chị Nguyễn Thị N nên vào năm 2002 bà đã cho anh K mượn thửa ruộng trên cây đỗ tồ và trả gạo cho bà. Cụ thể, mỗi tháng anh K trả cho bà 30 bó gạo, tháng thiếu trả 29 bó (theo tháng âm lịch). Nhưng do vợ chồng anh K, chị N đối xử với bà không tốt, nên cuối năm 2014 được sự giúp đỡ của những người con gái (Đỗ Thị L, Đỗ Thị A1 và Đỗ Thị A, bà đã xây một gian nhà cấp bốn, liền kề với khu đất của vợ chồng anh K và sống nhờ vào sự chăm sóc của những người con gái. Tháng 9/2015, bà muốn lấy lại ruộng để tự trồng gia, sản xuất nuôi sống bản thân nhưng anh K không đồng ý trả lại ruộng mà cho rằng, bà đã bán ruộng cho anh K với giá 5.000.000 (năm triệu) đồng và các bên đã lập văn tự là Giấy biên nhận v/v chuyển quyền sử dụng đất đề ngày 27/12/2002. Bà N cho rằng bà không bán ruộng cho anh K, không nhận tiền của anh K nên từ tháng 9/2015 đến nay, bà không nhận gạo của anh K nữa. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà và người đại diện theo ủy quyền là chị Đỗ Thị A đã làm đơn đề nghị UBND phường H, quận H, thành phố Hải Phòng hòa giải tranh chấp đất đai giữa bà và anh K. Vụ việc đã được phường H tổ chức hòa giải theo quy định của pháp luật nhưng không thành nên bà khởi kiện ra Tòa án yêu cầu anh Đỗ Văn K và vợ là chị Nguyễn Thị N phải trả lại ruộng cho bà; ngoài ra bà không còn yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, bị đơn anh Đỗ Văn K vắng mặt nhưng tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, anh K trình bày:

Năm 2002, mẹ đẻ anh là bà Nguyễn Thị N đã cho vợ chồng anh mượn thửa đất ruộng tại khu Đ, phường H, quận H, thành phố Hải Phòng để trồng lúa và hàng tháng có trả gạo cho bà. Nhưng từ tháng 9/2015 đến nay, bà N không còn nhận gạo của vợ chồng anh. Hiện nay, thửa ruộng này vợ chồng anh đang canh tác trồng lúa và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Hợp tác xã nông nghiệp H. Nay bà N đòi lại ruộng là do các con gái của bà là Đỗ Thị L, Đỗ Thị A1 và Đỗ Thị A xúi giục chứ thực tế từ nhiều năm nay bà tuổi cao, không còn sức khỏe để trồng cấy được nên anh không đồng ý trả lại ruộng mà đề nghị được tiếp tục trồng lúa trên thửa ruộng này và hàng tháng sẽ trả gạo cho bà N. Ngoài ra, anh K lại cho rằng có đưa cho bà N 5.000.000 đồng, bà N đã nhận tiền và đồng ý bán ruộng cho anh nhưng anh không

nhớ đã đưa tiền cho bà N vào thời gian nào, không có người chứng kiến việc giao nhận tiền và không lập văn tự giao nhận. Nay anh K không yêu cầu đòi lại số tiền này mà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho anh.

Đối với Giấy biên nhận v/v chuyển quyền sử dụng đất đề ngày 27/12/2002 giữa bà N cho anh, anh K trình bày giấy biên nhận này không phải được lập vào năm 2002 mà do vợ chồng anh tự lập vào khoảng giữa năm 2015, có sự chứng kiến của anh trai Đỗ Xuân K và chị gái Đỗ Thị O nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền nào xác nhận việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng ruộng đất từ bà N sang cho anh, nên anh xác nhận Giấy biên nhận này không có giá trị.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị N vắng mặt. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng như đã nhiều lần triệu tập đương sự đến Tòa án để làm việc, nhưng chị N đều vắng mặt không có lý do và không giao nộp văn bản trình bày quan điểm, ý kiến của mình về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho Tòa án.

Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Thẩm phán đã xác định đúng về thẩm quyền giải quyết vụ án; về quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết; về tư cách tham gia tố tụng; về việc thu thập chứng cứ; về thời hạn gửi hồ sơ cho Viện Kiểm sát; việc cấp, tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự và khi có đương sự vắng mặt tại phiên tòa; việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự tại phiên tòa đã được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 274, Điều 275, Điều 483, Điều 492, Điều 493 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 179 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 27, diện tích 415,3 m², loại đất nông nghiệp (2 lúa), theo hồ sơ địa chính của UBND dân phường H, quận H, thành phố Hải Phòng lập năm 1998 cho bà Nguyễn Thị N. Về án phí, bị đơn anh Đỗ Văn K phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại tài sản cho thuê là quyền sử dụng thửa đất ruộng trồng lúa tại khu Đ, phường H, quận H, thành phố Hải Phòng. Bị đơn anh Đỗ Văn K cư trú tại phố L, phường H, quận H, thành phố Hải Phòng nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

[2] Bị đơn anh Đỗ Văn K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên toà lần thứ hai nhưng vắng mặt và không có căn cứ xác định việc vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là do sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

[3] Về nguồn gốc thửa đất: Theo tài liệu, chứng cứ do đương sự giao nộp và Tòa án đã thu thập, thấy rằng: Năm 1986 hộ bà Nguyễn Thị N có 06 nhân khẩu (trong đó có 03 lao động) gồm: Bà Nguyễn Thị N, chị Đỗ Thị L, Đỗ Thị O, Đỗ Thị A1, Đỗ Thị A và anh Đỗ Văn K (ông Đỗ Văn T - chồng bà Ninh và anh Đỗ Xuân K - con trai trưởng bà N là công nhân, không thuộc diện được giao ruộng) được Hợp tác xã nông nghiệp xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng (nay là Hợp tác xã nông nghiệp H, quận H, thành phố Hải Phòng) giao 05 thửa ruộng, trong đó có thửa ruộng tại khu Đ. Năm 1997, bà N đã tách ruộng chia cho các con gồm: Đỗ Thị L, Đỗ Thị O, Đỗ Thị A1, Đỗ Thị A và Đỗ Văn K. Thửa đất ruộng tại khu Đ theo hồ sơ địa chính của UBND phường H, quận H, thành phố Hải Phòng lập năm 1998 là thửa đất số 42, tờ bản đồ số 27, diện tích 415,3 m² đứng tên chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị N (tức Nguyễn Thị L), không còn là tài sản chung của cả hộ. Như vậy, bà N là người sử dụng thửa đất ruộng trên là hợp pháp.

[4] Về hình thức và nội dung của giao dịch thuê tài sản giữa bà N và anh K: Năm 2002, bà N cho anh K mượn thửa đất ruộng tại khu Đ, phường H, quận H, thành phố Hải Phòng trồng lúa để khai thác công dụng, hưởng hoa lợi thu được từ thửa ruộng này và có nghĩa vụ trả gạo cho bà nên giao dịch giữa bà N và anh K được xác định là hợp đồng thuê khoán tài sản là quyền sử dụng đất nông nghiệp quy định tại Điều 483 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng thuê khoán tài sản giữa bà N và

anh K được giao kết bằng lời nói, không được lập thành văn bản, không có thỏa thuận về thời hạn thuê là vi phạm về mặt hình thức nhưng được thực hiện trên cơ sở do các bên tự nguyện và thừa nhận nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

[5] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến phải đối của bị đơn:

Bà N cho rằng do vợ chồng anh K, chị N ăn ở, đối xử với bà không tốt nên tháng 9/2015 bà đòi lại thửa đất ruộng trồng lúa tại khu Đ, phường H, quận H, thành phố Hải Phòng đã cho anh K mượn vào năm 2002 để tự canh tác, nuôi sống bản thân. Anh K không đồng ý trả lại ruộng cho bà N với lý do từ năm 2002 đến nay, vợ chồng anh là người trực tiếp quản lý trồng lúa tại thửa ruộng này và hàng năm đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Hợp tác xã nông nghiệp H nên anh đề nghị được tiếp tục trồng lúa trên thửa ruộng và hàng tháng sẽ trả gạo cho bà N cũng như sẽ chăm sóc bà khi tuổi già, sức yếu. Mặt khác, anh K lại cho rằng bà N đã nhận của anh 5.000.000 đồng và đồng ý bán ruộng cho anh. Tuy nhiên, quá trình thụ lý giải quyết vụ án, anh K không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình và khai nhận không nhớ đã đưa tiền cho bà N vào thời gian nào, không có người chứng kiến việc giao nhận tiền và không lập văn tự giao nhận. Trong khi đó, bà N khai không bán ruộng, không nhận tiền của anh K và không đồng ý cho anh K được cấy lúa trên thửa đất ruộng của bà. Như vậy từ thời điểm bà N yêu cầu anh K và chị N trả lại ruộng, đến khi bà khởi kiện ra Tòa án thì vụ lúa đã được thu hoạch, nên được coi là bà N đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê khoán tài sản với anh K và đã thực hiện việc thông báo cho anh K biết trước một thời gian hợp lý về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng. Trong khi đó, ngoài nguồn thu nhập từ tài sản thuê khoán này, anh K còn có nguồn thu nhập khác, đây không phải nguồn thu nhập duy nhất của anh K. Do vậy, việc bà N đơn phương chấm dứt hợp đồng không vi phạm quy định của pháp luật. Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, xét thấy việc anh K không đồng ý trả lại ruộng cho bà N mà yêu cầu được tiếp tục cấy lúa trên thửa ruộng và cho rằng bà N đã bán ruộng cho anh là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của anh K. Đối với yêu cầu của bà N, buộc anh K và chị N phải trả lại cho bà thửa đất ruộng trồng lúa diện tích 415,3 m² tại khu Đ, phường H, quận H, thành phố Hải Phòng bà đã cho anh K thuê vào năm 2002. Xét thấy, yêu cầu của bà N là có căn cứ và phù hợp quy định tại các điều 163, 164, 166, 492, 493 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N. Buộc anh K và chị N phải giao trả toàn bộ diện tích đất thuê cho bà N.

[6] Đối với Giấy biên nhận v/v chuyển quyền sử dụng đất đề ngày 27/12/2002. Tại các biên bản lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, anh K trình bày Giấy biên nhận này do vợ chồng anh tự lập vào khoảng giữa năm 2015 và chưa được cơ quan có thẩm quyền nào xác nhận việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử

dụng ruộng đất từ bà N sang cho anh nên anh K thừa nhận giấy biên nhận không có giá trị pháp lý. Lời khai nhận của anh K phù hợp lời khai của nguyên đơn, lời khai người làm chứng, các tài liệu, chứng cứ khác trong hồ sơ và phù hợp Giấy biên nhận v/v chuyển quyền sử dụng đất đề ngày 27/12/2002, tại mục người làm chứng: Ông Đỗ Xuân K, con trai trưởng bà Ninh CMND số: 031... cấp ngày .../.../2012 và bà Đỗ Thị O, con gái bà N CMND số: 030... cấp ngày .../.../2011. Như vậy có cơ sở chứng minh giấy biên nhận này không phải được lập vào ngày 27/12/2002 mà được lập vào năm 2015 như các bên đã trình bày là phù hợp. Tuy nhiên, do các bên đều thừa nhận và không có tranh chấp về giá trị pháp lý của giấy biên nhận nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của bà N được chấp nhận nên được trả lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp. Anh K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với vụ án dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 274, Điều 275, Điều 483, Điều 492, Điều 493 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 179 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn anh Đỗ Văn K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị N phải trả lại toàn bộ thửa đất số 42, tờ bản đồ số 27, diện tích 415,3 m², loại đất nông nghiệp (2 lúa) tại khu Đ, theo hồ sơ địa chính của Ủy ban nhân dân phường H, quận H, thành phố Hải Phòng lập năm 1998 cho bà Nguyễn Thị N. Vị trí thửa đất, có bản sao bản đồ địa chính và sơ họa mốc giới thửa đất đính kèm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Trả lại bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 9966 ngày 27/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng. Anh Đỗ Văn K phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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:

- Tòa án NDTP HP;
- Viện kiểm sát NDTP HP;
- Viện kiểm sát ND quận HB;
- Chi cục THADS quận HB;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, hồ sơ vụ án.

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

Đinh Hữu Hường

