

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

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

Bản án số: 86/2017/DS-ST

Ngày: 12/10/2017

*“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 K - TỈNH KIÊN GIANG**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Diễm

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Danh Đảnh

2. Ông Nguyễn Văn Đạt

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thảo - là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương - tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện Kiểm Sát Nhân dân huyện K tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 10 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 127/2014/TLST-DS, ngày 05 tháng 5 năm 2014 về tranh chấp “Hợp đồng dân sự về thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2017/QĐXXST-DS, ngày 08 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vũ Thị Kim N – sinh năm 1970

Địa chỉ: Số 349, tổ 8, ấp Đông T, xã Đ, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn: Nguyễn Thị T – sinh năm 1962

Địa chỉ: khu phố M, thị trấn K, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Người làm chứng:

1. Nguyễn Văn L - sinh năm 1982

Địa chỉ: ấp Bờ D, xã Y, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

2. Lại Văn H -sinh năm 1970

3. Phạm Thị L - sinh năm 1959

Cùng địa chỉ: Tổ 4, ấp T, xã B, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

4. Nguyễn Văn Dũng- sinh năm 1973

Địa chỉ: Tổ 6, ấp T, xã B, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

5. Lại Hùng Thuận - sinh năm 1973

Địa chỉ: Tổ 14, ấp A, Xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt, những người làm chứng vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai của bà Vũ Thị Kim N trình bày:

Vào ngày 15/10/2013 bà có ký hợp đồng thuê đất của bà Nguyễn Thị T, thuê 03 thửa đất với diện tích là 70 công, tiền thuê đất là 35.000.000 đồng/70 công/năm, đất tọa lạc tại Kinh D, ấp H, xã Đ, huyện K, Kiên Giang. Bà có đưa trước cho bà T tiền cọc số tiền là 15.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng bà mua lúa giống để trả cho bà T. Bà đã mua 1.900kg lúa giống trị giá 15.000.000 đồng và đã giao cho bà T. Ngoài ra, bà đã thuê người trực đất cho bà T với số tiền 16.000.000 đồng (đất bà T canh tác, không phải đất bà thuê của bà T), bà T đã trả cho bà được 4.500.000 đồng, còn nợ lại 11.500.000 đồng; thuê người đẩy cỏ cho bà T với số tiền 6.600.000 đồng, tiền mua thuốc khai hoang xịt cỏ đất 7.000.000 đồng (thuê người đẩy cỏ và xịt thuốc cỏ trên đất bà N thuê của bà T), tiền thuê người làm mùa vụ 5.000.000 đồng.

Nay bà yêu cầu bà Nguyễn Thị T trả lại cho bà tổng số tiền là 60.100.000 đồng (Sáu mươi triệu một trăm nghìn đồng).

Tại phiên tòa, bà N trình bày bà đã tự chấm dứt hợp đồng thuê đất từ đầu tháng 01 năm 2014, bà T đã lấy lại đất canh tác nên không yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê đất vô hiệu và không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà có ký hợp đồng cho bà Vũ Thị Kim N thuê đất vào ngày 15/10/2013, diện tích đất cho thuê 03 thửa là 70 công, tiền thuê đất là 35.000.000 đồng/70 công/năm, đất tọa lạc tại Kinh D, xã H, huyện K, Kiên Giang. Bà N có đặt cọc trước số tiền 15.000.000 đồng, bà có nhận và bà cũng đã giao lại số tiền này cho bà N để bà N mua lúa giống dùm cho bà nhưng bà N không có mua lúa giống cho bà. Sau khi ký hợp đồng, trong thời gian nhờ bà N mua lúa giống, bà đã thuê máy trực đất cho bà N nhưng chờ một thời gian trễ vụ mất nửa tháng không thấy bà N làm nên bà đã xạ lúa trên đất này để tránh trường hợp đất bị hư do không làm đúng mùa vụ. Số tiền thuê đất còn lại 20.000.000 đồng bà cho bà N nợ lại đến mùa thu hoạch lúa nhưng đến nay bà N cũng chưa trả cho bà. Đối với các khoản chi phí bà N nêu gồm tiền trực đất 11.500.000 đồng, tiền thuê người đẩy cỏ 6.600.000 đồng, tiền mua thuốc khai hoang xịt cỏ 7.000.000 đồng, tiền thuê người làm mùa vụ 5.000.000 đồng thì bà không đồng ý thanh toán.

Nay bà N yêu cầu trả lại số tiền 60.100.000 đồng bà không đồng ý trả vì bà N không thực hiện các điều khoản đúng theo hợp đồng.

Kiểm sát viên 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 kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng trình tự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tuy nhiên, vụ án còn để kéo dài chưa đảm bảo về mặt thời gian, còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Yêu cầu của N là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu của bà N.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng dân sự về thuê quyền sử dụng đất" theo khoản 3 điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Về hợp đồng thuê đất: Bà N và bà T có làm hợp đồng thuê đất ngày 15/10/2013, tuy nhiên nội dung hợp đồng thuê đất chưa đầy đủ theo quy định tại khoản 01 điều 704 Bộ luật dân sự, đồng thời bên cho thuê là bà T cũng không thực hiện đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai. Theo đó, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 15/10/2013 chưa tuân thủ đúng nội dung và hình thức theo quy định tại điều 704 Bộ luật dân sự. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà N chưa canh tác mùa vụ nào và tự bỏ đất về quê sinh sống, thời gian bỏ đất đi từ tháng 01/2014, tại phiên tòa bà N trình bày có điện thoại báo trả đất cho bà T, nhưng bà T trình bày không có nhận được điện thoại báo trả đất của bà N. Như vậy, việc chấm dứt hợp đồng thuê đất giữa các đương sự không có làm văn bản hay thỏa thuận nào khác. Do bà N đã bỏ đất đi nên bà T đã lấy lại đất và tiếp tục canh tác không làm gián đoạn mùa vụ nào. Hợp đồng thuê đất giữa các đương sự không làm phát sinh hoa lợi trên đất, quá trình giải quyết nguyên đơn không yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê đất nêu trên vô hiệu và không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét. nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 30.000.000đ là tiền cọc khi ký kết hợp đồng bà đã giao và tiền lúa giống, trả tiền thuê người cày đất cho bà T, tiền cấy cỏ và xới cỏ, tiền làm công do thuê người làm mùa vụ, tổng cộng các khoản là 60.100.000đ.

[4] Xét yêu cầu của bà Vũ Thị Kim N yêu cầu bà Nguyễn Thị T trả lại số tiền 60.100.000 đồng. Đối với số tiền cọc 15.000.000 đồng trả trước theo hợp đồng thuê đất và tiền mua lúa giống giao cho bà T trị giá 15.000.000 đồng. Bà N không có cung cấp biên nhận hay văn bản gì thể hiện bà T nhận hai khoản tiền nêu trên, về số tiền cọc đưa cho bà T 15.000.000 đồng, tại phiên tòa và theo đơn kiện bà N trình bày là đưa tiền mặt nhưng không làm biên nhận, nhưng theo biên bản đối chất ngày 08/9/2015 thì bà N trình bày là cản trừ từ tiền gạo mà bà T mua thiếu bà N. Còn

15.000.000 đồng giao bằng lúa giống cũng không có văn bản giấy tờ gì thể hiện bà T nhận, bà N đưa ra được người làm chứng là bà Phạm Thị L, nhưng bà L chỉ xác nhận là bà N có gởi lúa giống tại nhà bà và có chuyển lúa giống đi, việc giao lúa cho bà T bà L chỉ nghe bà N nói lại chứ không trực tiếp chứng kiến nên không có căn cứ xem xét. Phía bị đơn bà T không thừa nhận việc nhận tiền cọc do bà N giao và bà cũng không có mua gạo thiếu bà N để trừ tiền cọc nêu trên, đối với tiền cọc bà thỏa thuận giao cho bà N mua lúa giống để trừ 15.000.000 đồng nhưng bà N không có giao lúa giống, số tiền 20.000.000 đồng còn lại thì đến vụ lúa đông xuân trả. Do đã lấy lại đất canh tác nên bà T không yêu cầu bà N trả khoản tiền 20.000.000 đồng. Từ phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà N do không có chứng cứ chứng minh. Về các khoản tiền trực đất 11.500.000 đồng, tiền thuê người đẩy cỏ 6.600.000 đồng, tiền mua thuốc khai hoang xịt cỏ 7.000.000 đồng, tiền thuê người làm mùa vụ 5.000.000 đồng. Phía bà N có cung cấp các giấy xác nhận ngày 05/6/2014 của ông Lại Văn Thuận, giấy xác nhận ngày 04/12/2013 của ông Lại Văn H, giấy xác nhận ngày 03/6/2014 của ông Nguyễn Văn D. Qua xác minh và đối chất, các ông H, T, D xác nhận có làm trên đất của bà N nhưng không xác định được có phải là phần đất bà T thuê lại của bà N vào thời điểm tháng 10/2013 hay không, phía bị đơn bà T cũng không thừa nhận việc thuê mượn những người làm chứng mà bà N đưa ra nêu trên và không đồng ý trả các khoản tiền nêu trên, đối với số tiền mua thuốc xịt cỏ, thuê người đẩy cỏ và làm mùa vụ trên đất thuê theo hợp đồng, lẽ ra khi chấm dứt hợp đồng thuê đất bà N phải báo cho bà T và hai bên phải lập thành văn bản ghi rõ lý do chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và các khoản chi phí phát sinh khi nhận đất. Vì các lý do nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N về việc yêu cầu bà T trả số tiền 60.100.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn các điều 144, 145, 146 và 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Bà Vũ Thị Kim N không được chấp nhận yêu cầu nên phải chịu án phí 5% trên số tiền 60.100.000đ x 5% = 3.005.000 đồng. Bà N được khấu trừ vào án phí tạm nộp với số tiền 1.500.000 đồng theo lai thu số 07307 ngày 29/4/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, số tiền bà N còn phải nộp thêm là 1.505.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng các Điều 703, 704, 705, 707 và 713 Bộ luật dân sự 2005;
- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 91, 93, 144, 145 và 147 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

* Không chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị Kim N về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị T trả lại số tiền là 60.100.000 đồng (Sáu mươi triệu, một trăm nghìn đồng).

* Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Vũ Thị Kim N phải chịu án phí sơ thẩm là 3.005.000 đồng. Bà N được khấu trừ vào án phí tạm nộp với số tiền 1.500.000 đồng theo lai thu số 07307 ngày 29/4/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, số tiền bà N còn phải nộp thêm là 1.505.000 đồng.

* Về quyền kháng cáo:

Báo cho bà Vũ Thị Kim N và bà Nguyễn Thị T được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (12/10/2017).

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 thoả 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 K;
- Thi Hành án Dân sự H. K ;
- Những người TGTT;
- Lưu tập án, Hồ sơ;
- Lưu VP./.

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

Lê Thị Diễm