TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TAM NÔNG** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2022/DS-ST
Ngày: 06-5-2022
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 TAM NÔNG- TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Khang.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hữu Phúc.

Ông Hồ Ngọc Thành.

- ***Thư ký phiên tòa****:* Bà Nguyễn Bảo Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông tham gia phiên tòa***: Bà Huỳnh Thị Tuyết Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 06/5/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 499/2020/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2020 về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2022/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 17/2022/QĐST-DS ngày 19/4/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ủy ban nhân dân xã P.

Địa chỉ: Ấp X, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn S – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn L – Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P.

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: Ấp N, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn Quý E, sinh năm: 1986.

Địa chỉ: Ấp X, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ông L có mặt. Các đương sự còn lại vắng mặt không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông Lê Văn L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 06/10/2016, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành Quyết định số: 380/QĐ-UBND-NĐ về việc công nhận 14.430m^2 đất thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại xã Phú Cường, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích xã Phú Cường, huyện Tam Nông, mục đích sử dụng đất lúa. Vị trí, giới hạn khu đất được xác định tại Mảng trích đo địa chính số 01-2016, tỷ lệ 1/1000 do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tam Nông phê duyệt ngày 21/4/2016.

Đến ngày 06/10/2017, bà Kim H ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với Ủy ban nhân dân xã P phần đất diện tích 14.430m^2 thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, thời hạn thuê đất là một năm (Từ ngày 06/10/2017 đến ngày 06/10/2018), giá thuê đất là 2.525.250đ, việc cho thuê quyền sử dụng đất được thể hiện bằng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 06/10/2017 và bà H đã nộp tiền thuê đất năm đầu tiên xong. Đến hết hợp đồng thuê đất bà H không tiếp tục trả tiền thuê đất, không trả lại đất cho Ủy ban nhân dân xã P theo hợp đồng đã ký kết và cho lại ông Nguyễn Văn Quý E thuê sử dụng.

Mặt khác, từ thời điểm ngày 26/7/2021 theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp thì giá cho thuê đất là 1.000đ/m^2/năm. Do đó, Ủy ban nhân dân xã P khởi kiện yêu cầu bà Kim H phải trả tiền thuê đất từ ngày 07/10/2018 đến ngày 25/7/2021 theo giá thuê đất là 2.525.250đ/năm. Từ ngày 26/7/2021 đến khi giải quyết xong vụ kiện theo giá thuê đất là 14.430.000đ/năm và buộc bà Kim H, ông Quý E phải có trách nhiệm trả lại phần đất diện tích nêu trên.

Tại phiên tòa, ông L là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã P thay đổi yêu cầu khởi kiện. Cụ thể, trước đây Ủy ban nhân dân xã P cho bà Kim H thuê quyền sử dụng đất theo năm và trả tiền từ đầu vụ, kết thúc hợp đồng vào vụ Hè thu hàng năm. Do đó, Ủy ban nhân dân xã P yêu cầu bà Kim H trả tiền thuê đất còn nợ từ ngày 07/10/2018 đến 07/10/2021 tính tròn là 2.525.250đ/năm x 03 năm = 7.575.000đ, từ ngày 08/10/2021 đến khi giải quyết xong vụ kiện, tạm tính đến hết vụ Hè thu năm 2022 là 14.430.000đ; tổng cộng là 22.005.000đ. Đồng thời, buộc bà Kim H và ông Quý E phải có trách nhiệm liên đới trả lại phần đất diện tích 14.430m^2 thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại xã Phú Cường, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H vắng mặt không lý do.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Quý E vắng mặt không có lý do.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Quý E trình bày: Ông là người thuê phần đất diện tích 14 công của bà Nguyễn Thị Kim H, ông chỉ là người thuê đất, ngoài ra ông không biết gì hết. Bà H cho thuê đất chỉ nói miệng, không có làm

giấy tờ. Đến hết vụ Hè thu năm 2022 thì hết hợp đồng thuê. Bà H cho ông thuê toàn bộ khu đất với giá là 15.000.000đ/năm.

Tòa án xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng thuê đất giữa Ủy ban nhân dân xã P và bà H thế nào thì ông chấp nhận theo nội dung bản án (Hết vụ Hè thu năm 2022 ông không thuê đất của bà H nữa). Đến ngày Tòa án mở phiên tòa xét xử nếu bà H có mặt tham dự và điện thoại cho ông thì ông sẽ đến tham dự phiên tòa, trường hợp bà H vắng mặt thì ông vắng mặt không tham dự.

- Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, đại diện Viện kiểm sát không có ý kiến, kiến nghị gì về phần tố tụng. Riêng bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án là thực hiện không đầy đủ các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Điều 70, Điều 72, Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 166, 167. 168, 188, 203 Luật đất đai; Điều 117, ĐIều 208, Điều 401, Điều 422, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình thu thập chứng cứ: Tòa án đã xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần đất tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Ủy ban nhân dân xã P khởi kiện yêu cầu bà Kim H trả tiền thuê đất và trả lại phần đất thuê nên xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 khoản 6 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp nên theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân huyện Tam Nông có thẩm quyền giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H và người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Quý E vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do nên xét xử vắng mặt đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất:

Kèm theo đơn khởi kiện Ủy ban nhân dân xã P cung cấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 06/10/2017 có chữ ký của đại diện Ủy ban nhân dân xã

P và bà Kim H. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà H nhưng bà không có ý kiến trình bày. Mặt khác, theo biên bản về việc ngăn chặn việc xuống giống trên diện tích 14.430m^2 đất công của Ủy ban nhân dân xã quản lý thì ý kiến của bà H là đến ngày thứ hai nhằm ngày 29/11/2021 sẽ có trả lời cụ thể, nếu thuê sẽ làm hợp đồng thuê theo quy định. Ngoài ra, ông Quý E là người đang trực tiếp canh tác đất thừa nhận hiện nay đang thuê đất từ bà H và ông sẽ chấp hành theo nội dung bản án. Như vậy, có đủ cơ sở xác định hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 06/10/2017 đã thực tế xảy ra.

[4] Về giá thuê đất:

Theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì giá cho thuê phần đất diện tích 14.430m^2 là 2.525.250đ, bà Kim H còn nợ tiền thuê đất từ ngày 07/10/2018 đến 07/10/2021 tính tròn là 2.525.250đ/năm x 03 năm = 7.575.000đ. Từ thời điểm ngày 26/7/2021 theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp thì giá cho thuê đất là 1.000đ/m^2/năm, đây chỉ là giá khởi điểm theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Do đó, Ủy ban nhân dân xã P khởi kiện yêu cầu bà Kim H phải trả tiền thuê đất từ ngày 08/10/2021 đến khi giải quyết xong vụ kiện, tạm tính đến hết vụ Hè thu năm 2022 là 14.430.000đ; tổng cộng là 22.005.000đ là có lợi cho bà Kim H nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về thời hạn thuê đất và quyền, nghĩa vụ của các bên:

Theo nội dung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì thời hạn thuê là một năm đến ngày 06/10/2018 là hết thời hạn thuê. Theo nội dung Điều 6 của hợp đồng thì bên thuê không được cho người khác thuê lại đất nếu không được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản và phải trả lại đất sau khi hết thời hạn thuê đất. Hiện nay, bà Kim H đang cho ông Quý E thuê lại phần đất mà bà đã ký hợp đồng thuê với Ủy ban nhân dân xã P, đã hết thời hạn thuê đất mà chưa trả lại đất là vi phạm nghĩa vụ của người thuê đất được ghi nhận trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nên buộc bà H, ông Quý E phải có trách nhiệm trả lại cho Ủy ban nhân dân xã P phần đất diện tích 14.430m^2 là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật.

[6] Từ những nhận định trên, xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa hôm nay về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí: Bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 117, Điều 280, Điều 401, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 166, 167, Điều 168, Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 4, điều 187, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 244, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm b khoản 1, Điều 11, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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. Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân xã P đối với bà Nguyễn Thị Kim H và ông Nguyễn Văn Quý E.

2/ Buộc bà Nguyễn Thị Kim H có trách nhiệm trả cho Ủy ban nhân dân xã P tiền thuê quyền sử dụng đất là 22.005.000đ (Hai mươi hai triệu không trăn lẻ năm nghìn đồng).

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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3/ Buộc bà Nguyễn Thị Kim H và ông Nguyễn Văn Quý E có trách nhiệm liên đới trả cho Ủy ban nhân dân xã P phần đất diện tích 14.430m^2 thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại xã P, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

(Vị trí, giới hạn khu đất được xác định tại Mảng trích đo địa chính số 01-2016, tỷ lệ 1/1000 do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tam Nông phê duyệt ngày 21/4/2016).

4/ Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Kim H phải nộp 1.100.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ủy ban nhân dân xã P được miễn tiền án phí.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

Trường hợp bản án 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 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, 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.

Nơi nhận:
- Phòng GĐKT Toà án Tỉnh;
- VKSND huyện Tam Nông;
- Chi cục THADS huyện Tam Nông;
- Các đương vụ trong vụ án;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Duy Khang