TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số:**09**/2019/DS-ST
Ngày: 12/4/2019
V/v: "Tranh chấp hợp đồng thuê QSD Đ ".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H1 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN Đ – TỈNH KIÊN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa*:* Ông **Trương Thanh Toàn.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Đoạt.

2. Bà Phạm Hồng Gái.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông **Hoàng Văn Phúc** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đ tham gia phiên Tòa: Ông **Nguyễn Minh Hậu** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 4 năm 2019 tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Hòn Đ, tỉnh Kiên Giang T Hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 50/2019/TLST - DS, ngày 21 tháng 2 năm2019 Về việc "Tranh chấp Hợp đồng thuê QSD Đ" giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị N,** sinh năm 1955 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 581 Trần Khánh Dư, phường An H1, thành phố Rạch G, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn H,** sinh năm 1970 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp Thuận T, xã Bình S, huyện Hòn Đ, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Vào ngày 30 tháng 4 năm 2016 bà Nguyễn Thị N có ký hợp đồng thuê đất với ông Nguyễn Văn H diện tích Đ là 100.000m^2 Đất nông nghiệp tọa lạc tại ấp Thuận T,

xã Bình Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang thời hạn thuê là 5 năm, tiền thuê mỗi năm là 100.000.000đ, sau khi ký Hợp đồng xong ông H có đặt cọc cho bà N 20.000.000đ còn thiếu lại 80.000.000đ và hẹn mùa Đông Xuân trả hết cho bà N nhưng tới mùa Đông Xuân bà N điện thoại cho ông H nhưng không bắt máy nên bà N thu hồi Đ và bà N làm đơn thưa ông H ra ấp Thuận T giải quyết, tại biên bản H1 giải của ấp Thuận Tiến, xã Bình Sơn ông H xin trả mỗi năm là 10.000.000đ bà N không đồng ý. Do đó bà N làm đơn khởi kiện ông H ra Tòa án yêu cầu ông H trả cho bà N số tiền thuê Đ còn thiếu là 80.000.000đ. Bà Nguyễn Thị N chỉ yêu cầu một mình ông Nguyễn Văn H trả cho bà N số tiền này không yêu cầu vợ ông H hay bất cứ ai khác cùng liên đới trả nợ. và cũng theo bà N trình bày thì hiện tại Đ cho ông H thuê trước kia thì bà là người đang canh tác. Ngoài ra không trình bày gì thêm nữa.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông H thừa nhận những lời trình bày của bà Nguyễn Thị N là đúng sự thật. Vào năm 2016 ông H có ký hợp đồng thuê Đ của bà Nguyễn Thị N diện tích Đ là 100.000m^2, Đ tọa lạc tại ấp Thuận Tiến, xã Bình Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang thời hạn thuê là 5 năm, tiền thuê mỗi năm là 100.000.000 đồng sau khi ký hợp đồng thì ông H có đặt cọc trước cho bà N 20.000.000đ còn thiếu lại 80.000.000đ và hẹn mùa Đông Xuân trả hết cho bà N nhưng vụ Hè thu năm 2016 ông H xạ lúa bị chết, nên không có tiền để thanh toán số cho bà N. Đến mùa Đông Xuân 2016 – 2017 ông H cho ông Lê Hữu Xuân thuê lại toàn bộ diện tích đã thuê của bà N bằng G đã thuê của bà N để lấy tiền trả cho bà N, nhưng khi thu hoạch xong vụ lúa ông Xuân không trả tiền cho ông H từ đó ông H không có tiền trả cho bà N. Cũng theo như ông H trình bày việc ông H cho ông Xuân thuê lại Đ của bà N là tự ông đứng ra cho thuê không có liên quan gì đến bà N.

Tại phiên Tòa ông H đồng ý trả cho bà N số tiền còn thiếu là 80.000.000 đồng. Nhưng vì hoàn cảnh gia đình khó khăn không có tiền trả một lần, mà xin trả theo vụ lúa, mỗi vụ xin trả 5.000.000 đồng, trả đến khi nào hết nợ thì thôi. Ngoài ra ông H không trình bày gì thêm.

Tại phần tranh luận đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên vụ án còn để kéo dài so với quy định của pháp luật.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa Sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

- Về chấp Hnh pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 482, Điều 500 của Bộ luật Dân sư năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Văn H phải trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền thuê đất còn thiếu là 80.000.000 đồng và buộc ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật; hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên Toà, Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định vụ án như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất", căn cứ vào Điều 26 và Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự, thì đây thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đ, tỉnh Kiên Giang.

[2]Về xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án: Theo bà Nguyễn Thị N trình bày, Trước đây vào ngày 30 tháng 4 năm 2016 bà Nguyễn Thị N có cho ông Nguyễn Văn H thuê diện tích đất 100.000m^2 của bà Nguyễn Thị N với số tiền thuê là 100.000.000đ/năm thời hạn thuê là 5 năm khi ký Hợp đồng thuê đất thì ông H có đặt cọc cho bà N số tiền 20.000.000 đồng, còn thiếu lại 80.000.000 đồng à hẹn mùa Đông Xuân sẽ trả hết cho bà N. Từ đó có đủ căn cứ để xác định quan hệ tranh chấp liên quan đến số tiền trên là "Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" được quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3] Về nội dung vụ án: Tại phiên Tòa bà Nguyễn Thị N vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn H phải trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền thuê Đ còn thiếu gốc là 80.000.000đ, ông Nguyễn Văn H thừa nhận hiện nay còn thiếu bà Nguyễn Thị N số tiền thuê Đ là 80.000.000đ và đồng ý trả cho bà N số tiền này. Hội đồng xét xử xét thấy giữa các đương sự không có tranh nên ghi nhận và buộc ông Nguyễn Văn H phải trả cho bà N số tiền 80.000.000 đồng.

[4] Xét yêu cầu xin trả dần của ông Nguyễn Văn H trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền thuê đất mỗi vụ là 5.000.000 đồng, nhưng bà Nguyễn Thị N không đồng ý. Trong khi đó pháp luật không có quy định Tòa án có quyền ấn định thời gian tHnh toán, nên không thể chấp nhận yêu cầu này.

[5] Xét các đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật, nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự Sơ thẩm: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/NQ-HĐTP ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án. Thì ông Nguyễn Văn H chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 228 và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 500 và Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-HĐTP ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N yêu cầu ông Nguyễn Văn H phải trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền thuê quyền sử dụng Đ còn thiếu.

1. Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền thuê quyền sử dụng Đ còn thiếu là 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi Hnh án của người được thi Hnh án cho đến khi thi Hành án xong, tất cả các khoản tiền chưa thi Hành án Hng tháng bên phải thi Hnh án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi Hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

- Bác yêu cầu xin trả dần của ông Nguyễn Văn H xin trả cho bà Nguyễn Thị N theo vụ lúa, mỗi vụ là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

- Đối với phần đất bà Nguyễn Thị N cho ông Nguyễn Văn H thuê hiện nay bà N đang sử dụng, không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xét.

2. Về án phí Dân sự Sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng).

- Hoàn trả lại 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) là tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị N theo biên lai thu số 0000686 ngày 29 tháng 01 năm 2019. Tại Chi cục thi Hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Án xử công khai, có mặt các đương sự. Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

"Trường hợp bản án này 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 dân sự".

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

Nơi nhận:

- Đương sự:
- VKS cùng cấp.
- Tòa án tỉnh.
- Lưu.

Trương Thanh Toàn