

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN PHÚ
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: **409/2020/DS-ST**
Ngày: 15 - 10 - 2020
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 AN PHÚ, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Sáu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Thanh Bình;

2. Ông Khuru Bình Trí.

- Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Huynh - Thư ký Toà án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Triết - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện An Phú xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 185/2020/TLST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 522/2020/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị D, sinh năm 1962; địa chỉ: Số X, ấp A, xã K, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

Bị đơn: Ông Huỳnh Thanh V, sinh năm: 1982; địa chỉ: Số Y, ấp A, xã K, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

Người làm chứng: Anh Phạm Tuấn C, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ Z, ấp A, xã K, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa, bà D, ông V có mặt; anh C vắng mặt.

NỘI D VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn; trình bày của bị đơn; người làm chứng; các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa, nội D vụ án như sau:

Ngày 25/7/2016 bà Phạm Thị D và ông Huỳnh Thanh V có thỏa thuận ký kết hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng, bà D cho ông V thuê phần đất diện tích 8.000m² tại xã K, huyện An Phú tỉnh An Giang (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 06078 do UBND huyện An Phú cấp ngày 14/4/2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05893 do UBND huyện An Phú cấp ngày 10/11/2016 cùng mang tên Phạm

Thị D). Thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 03/9/2016 đến ngày 03/9/2021, giá thuê là 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng chia làm 03 lần thanh toán (03/9/2016, 03/9/2017, 03/9/2018). Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông V đã nhận đất sử dụng trồng chuối và đã thanh toán cho bà D 2 đợt là 40.000.000 đồng, đến đợt thứ 3 thì phát sinh tranh chấp.

Theo bà D, đến đợt thanh toán thứ 3 vào ngày 03/9/2018 thì ông V không mang tiền trả, bà D nhắc nhở nhiều lần nhưng ông V hẹn mà không thực hiện. Do phần đất này còn chung trong họ tộc, bà D phải chi trả lại cho nhiều người phần tiền cho thuê. Bà D sợ những người khác hiểu nhầm bà D nhận tiền mà không chi trả lại, nên bà D yêu cầu ông V hủy hợp đồng.

Khoảng 16 giờ ngày 21/11/2020 thì ông V mang tiền đến trả tại nhà bà D nhưng bà D không nhận. Theo bà D thì để bà hỏi lại những người trong họ tộc có cho ông V thuê tiếp hay không. Bà D xác định đã trả lại tiền cho ông V. Sau đó vài ngày thì bà D trao đổi với những người trong họ tộc thì họ đồng ý cho ông V tiếp tục thuê. Bà D liên hệ kêu ông V trả tiền thì ông V nói đã trả rồi. Bà D kiện yêu cầu ông V thanh toán tiền thuê đợt 3 là 20.000.000 đồng và lãi suất chậm trả; yêu cầu hủy Hợp đồng thuê đất ngày 25/7/2016.

Ngày 03/9/2020 thì bà D rút lại yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất ngày 25/7/2016, chỉ yêu cầu ông V thanh toán tiền thuê đợt 3 còn lại là 20.000.000 đồng và lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật.

Theo ông V, đến kỳ thanh toán đợt 3 thì ông V có chuyện gia đình nên không trả tiền thuê đúng hạn cho bà D đúng như lời bà D trình bày. Khoảng 16 giờ ngày 19/11/2020 thì ông V có mang tiền đến nhà bà D để trả tiền thuê đất đợt 3. Khi đó thì có anh C (cháu bà D) cũng có mặt. Tiền ông V mang trả cho bà D là loại giấy bạc mệnh giá 200.000 đồng được bọc trong tờ giấy trắng. Ông V trả tiền cho bà D tại trong nhà của bà D xong thì ra về. Sau đó khoảng nửa tháng thì bà D điện đòi tiền nên phát sinh tranh chấp.

Về chứng cứ: Bà D cung cấp bản sao Sổ hộ khẩu mang tên Phạm Văn Thận; bản sao chứng minh nhân dân mang tên Phạm Thị D; bản sao các GCN.QSDĐ số CS05893 cấp ngày 10/11/2016 và CH06078 cấp ngày 14/4/2017 cùng mang tên Phạm Thị D; Hợp đồng thuê đất ngày 25/7/2016; bản phô tô biên bản hòa giải ngày 14/3/2019 của Ban ấp An Khánh. Ông V giao nộp Đơn Tường trình ngày 01/10/2020.

Tòa án tiến hành cho bà D và ông V đối chất; ghi lời khai anh Phạm Tuấn C.

Theo kết quả đối chất, các bên thống nhất ông V đã trả cho bà D 2 lần trước là 40.000.000 đồng, không thống nhất trả tiền lần 3. Bà D xác định ông V có mang tiền đến trả nhưng bà D không nhận và đã đưa lại cho ông V. Ông V xác định đã trả tiền cho bà D 20.000.000 đồng chiều ngày 19/11/2018. Khi ông V ra xe về thì bà D có mang tiền ra xe đưa lại nhưng ông V không nhận mà đưa lại cho bà D. Các bên đều không có tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Theo trình bày của anh Phạm Tuấn C, anh C là cháu gọi bà D bằng cô Tám (bà D là chị của cha anh C). Anh C sống với bà D từ nhỏ (bà D không chồng, con). Vào buổi chiều (không rõ ngày tháng năm 2018), ông V có đến nhà cầm theo cộc tiền bọc trong tờ giấy trắng, tiền lộ ra anh C thấy được có giấy bạc mệnh giá 200.000 đồng. Anh C mời ông V vào nhà và gọi bà D ra trao đổi. Khi đó thì anh C tiếp tục làm công việc mài sắt cách bà D và ông V khoảng 04 mét. Do motor chạy ồn ào nên anh C không nghe bà D và ông V trao đổi những gì. Khoảng 30 phút sau thì ông V ra về, bà D có kêu anh C mang cộc tiền trả cho ông V nhưng anh C bận việc nên không thực hiện. Sau đó thì anh C thấy bà D đi ra

chỗ ông V đang ngồi trên xe. Hai người trao đổi những gì anh C không nghe và cũng không nhìn vì anh lo mải đồ.

Tại phiên tòa,

Bà D yêu cầu ông V trả tiền thuê đất lần 3 là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng, không yêu cầu tính lãi; rút lại yêu cầu hủy Hợp đồng thuê đất ngày 25/7/2016. Bà D xác định ông V có mang cọc tiền nhà bà nhưng bà không nhận. Khi ông V ra xe thì bà mang cọc tiền ra đưa tận tay ông V. Ông V cầm cọc tiền chạy xe đi.

Ông V xác định đã trả tiền lần 3 cho bà D là 20.000.000 đồng, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D. Ông V thừa nhận khi ông ra xe về thì bà D có cầm cọc tiền đưa lại cho ông, ông cầm cọc tiền và để lại yên xe của bà D và nói “Cô cứ giữ lại, có gì cho con hay”.

Cả bà D và ông V đều xác định chưa mở cọc tiền và bà D chưa kiểm đếm.

Tòa án công bố lời khai anh Phạm Tuấn C, bà D và ông V không có ý kiến.

Quan điểm của Vị đại diện Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Tòa án thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp, tiến hành thu thập chứng cứ đúng quy định của pháp luật. Thành phần Hội đồng xét xử không thuộc trường hợp phải thay đổi. Tiến hành xét xử vắng mặt người làm chứng Phạm Tuấn C là phù hợp quy định Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội D: Về Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị D với ông Huỳnh Thanh V được lập thành văn bản, trên sự tự nguyện thỏa thuận giữa hai bên, là hợp đồng hợp pháp. Tuy nhiên bà D rút lại yêu cầu hủy hợp đồng nên không xem xét và đề nghị đình chỉ yêu cầu này. Về việc trả tiền thuê lần 3, có căn cứ xác định ông V có mang tiền đến nhà bà D ngày 19/11/2018. Tuy nhiên không có căn cứ bà D đã nhận lại tiền. Do đó đề nghị chấp nhận yêu cầu của bà D, buộc ông V trả tiền thuê lần 3 là 20.000.000 đồng.

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; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Phạm Thị D cho rằng ông Huỳnh Thanh V không trả tiền thuê đất nên bà kiện yêu cầu ông V trả tiền thuê đất và yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất, xác định quan hệ tranh là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”, là tranh chấp dân sự. Hợp đồng thuê đất được xác lập tại xã K, huyện An Phú; bị đơn cư trú ấp A, xã K, huyện An Phú, tỉnh An Giang nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân huyện An Phú theo quy định tại các điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về tư cách tham gia tố tụng, sự vắng mặt của đương sự: Bà Phạm Thị D kiện ông Huỳnh Thanh V, xác định bà D là nguyên đơn, ông V là bị đơn. Quá trình giải quyết vụ án, ông V xác định anh Phạm Tuấn C có biết việc ông V trả tiền cho bà D, nên đưa anh C tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng. Tại phiên tòa, anh C vắng mặt nhưng có yêu cầu không tham gia phiên tòa, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh C là phù hợp quy định tại Điều 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.3] Về việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện: Theo đơn khởi kiện, bà D kiện yêu cầu ông V trả tiền thuê lần 3 là 20.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi; yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất ngày 25/7/2016. Trong quá trình hòa giải và tại phiên tòa, bà D rút lại yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất; rút lại yêu cầu tính lãi, chỉ kiện yêu cầu ông V trả tiền thuê lần 3 là 20.000.000 đồng. Yêu cầu này không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu và có lợi cho bị đơn, phù hợp quy định tại Điều 5; khoản 4 Điều 70; khoản 2 Điều 71 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận. Như vậy, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (phần yêu cầu hủy hợp đồng và yêu cầu tính lãi) là phù hợp hướng dẫn tại Mục IV, Điều 7 Công văn 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/04/2017 của Tòa án nhân dân Tối cao. Phạm vi giải quyết còn lại là tranh chấp việc có trả hay chưa trả tiền thuê đất lần 3 là 20.000.000 đồng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về hình thức và nội dung hợp đồng: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị D với ông Huỳnh Thanh V được lập thành văn bản với tên gọi Hợp đồng thuê đất, trên sự tự nguyện thỏa thuận giữa hai bên; hai bên là cá nhân và không yêu cầu công chứng, chứng thực. Xác định Hợp đồng thuê đất ngày 25/7/2016 phù hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, nên được xem là hợp đồng hợp pháp và được pháp luật bảo vệ. Theo đó, Bà D cho ông V thuê phần đất 8.000m² đất nông nghiệp tại ấp A, xã K, giá thuê 60.000.000 đồng, chia làm 03 lần trả. Lần 1 ngày 25/7/2016 trả 20.000.000 đồng; lần 2 ngày 03/9/2017 trả 20.000.000 đồng; lần 3 ngày 03/9/2018 trả 20.000.000 đồng. Thời hạn cho thuê là 05 năm (từ 03/9/2016 đến 03/9/2021).

[2.2] Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông V đã nhận đất trồng chuối và đã trả tiền thuê cho bà D 2 lần là 40.000.000 đồng. Tình tiết này các đương sự thống nhất nên không cần phải chứng minh. Các đương sự chỉ tranh chấp nhau về việc trả tiền lần 3. Theo bà D thì ông V chưa trả, còn ông V xác định đã trả rồi. Các đương sự cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh.

[2.3] Theo trình bày của các đương sự; trình bày của người làm chứng Phạm Tuấn C; kết quả đối chất có căn cứ xác định: Khoảng 16 giờ ngày 19/11/2018 ông V có mang tiền đến nhà bà D tại ấp A, xã K để trả tiền thuê đất. Tiền được bọc trong tờ giấy trắng, trong đó có tiền loại mệnh giá 200.000 đồng. Tình tiết này cũng đã được các đương sự thống nhất, nên không cần phải chứng minh.

Tuy nhiên, bà D thì xác định bà không nhận tiền vì ông V trả tiền trễ hạn trên 2 tháng, nên khi ông V ra xe về thì bà đã mang cọc tiền đưa lại tận tay ông V. Còn ông V cho rằng bà D có mang tiền ra xe đưa cho ông V nhưng ông V không nhận mà ông để lại trên yên xe bà D và kêu bà D giữ lại.

Theo kết quả đối chất và hỏi, đối đáp tại phiên tòa thì bà D thừa nhận là ông V có mang tiền đến trả nhưng bà D không nhận ngay là vì ông V trả trễ hợp đồng, nên bà cần hỏi lại những người trong họ tộc (Giấy chứng nhận bà D đứng tên nhưng đất còn chung của họ tộc). Bởi khi đến hạn ông V không trả tiền thuê thì bà có báo với những người trong họ tộc và họ có ý định hủy hợp đồng. Nên khi ông V để cọc tiền và ra xe về thì bà cầm cọc tiền đi ra đưa tận tay ông V. Tình tiết này đã được ông V thừa nhận, nên bà D không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông V cho rằng khi ông ngồi trên xe thì bà D có mang cọc tiền đưa cho ông nhưng ông đã đưa lại cho bà D, việc này không được bà D thừa nhận. Như vậy, vấn đề chứng minh thuộc về ông V.

Theo trình bày của ông V tại Biên bản đối chất ngày 02/10/2020 và trình bày tại phiên tòa cho thấy lời trình bày của ông V là có mâu thuẫn. Khi thì ông cho rằng, lúc bà D đưa tiền thì ông lấy và để lại trên yên xe bà D; lúc thì ông không lấy mà đẩy lại. Ông V cũng không giao nộp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh là ông để lại cọc tiền trên yên xe bà D; cũng không có chứng cứ gì chứng minh bà D đã nhận lại cọc tiền từ tay ông. Ngoài ra, có một tình tiết quan trọng đã được các đương sự thừa nhận là trong suốt quá trình ông V và bà D trao đổi (khoảng 30 phút) thì bà D chưa mở cọc tiền ra để kiểm tra (đếm lại tiền). Điều này cho thấy bà D đã không có ý định nhận tiền. Theo lệ bình thường, người nhận tiền phải kiểm đếm lại tiền. Đằng này bà D chưa kiểm tra thì không thể xác định được cọc tiền ông V mang đến là bao nhiêu tiền.

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định cọc tiền mà ông V mang đến nhà bà D chiều ngày 19/11/2018 đã được bà D trả lại cho ông V khi ông V ngồi trên xe. Xác định tiền thuê đất lần 3 theo hợp đồng ngày 25/7/2016 ông V chưa thanh toán cho bà D. Do đó buộc ông V có trách nhiệm thanh toán tiền thuê đất lần 3 cho bà D là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

[3] Về chi phí tố tụng:

Về án phí, Do yêu cầu của D được chấp nhận, nên ông V phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo mức án phí có giá ngạch. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho bà D.

Về chi phí khác, quá trình giải quyết vụ án phát sinh chi phí tiền hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ 400.000 đồng. Bà D tự nguyện chịu phần chi phí này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 472, 481 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các điều 147, 217, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Phạm Thị D,

1. Buộc ông Huỳnh Thanh V trả cho bà Phạm Thị D 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng. (Trả tiền thuê đất lần 3 theo Hợp đồng thuê đất ngày 25/7/2016).

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, bà D có đơn yêu cầu thi hành án mà ông V không thi hành đầy đủ khoản tiền trên thì còn phải chịu lãi, theo mức lãi được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Đình chỉ yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất ngày 25/7/2016; đình chỉ yêu cầu tính lãi suất chậm thanh toán tiền thuê.

3. Về chi phí tố tụng:

3.1 Về án phí: Ông Huỳnh Thanh V phải chịu 1.000.000 (một triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà Phạm Thị D 500.000 (năm trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng

án phí mà bà D đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2016/0011483 ngày 03 tháng 3 năm 2020.

3.2 Về chi phí khác: Bà Phạm Thị D tự nguyện chịu chi phí tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ 400.000 (bốn trăm nghìn) đồng. (Bà D đã nộp đủ).

3. Về quyền kháng cáo: Án tuyên công khai có mặt bà Phạm Thị D và ông Huỳnh Thanh V. Thời hạn kháng cáo của bà D và ông V là 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 15/10/2020).

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 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, Điều 7 và Điều 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 An Giang (1);
- VKSND tỉnh An Giang (1);
- VKSND huyện An Phú (1);
- THADS huyện An Phú (1);
- Các đương sự (2);
- UBND xã K (1);
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Sáu

