TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN AN MINH** TỈNH KIÊN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **44/**2023/DS- ST
Ngày 18 tháng 8 năm 2023
"V/v đòi lại quyền sử dụng đất, hợp đồng cho thuê quyền sử dụng "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN MINH - KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Mỹ Huê

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Hồ Thị Hoa

2. Bà Đoàn Thị Huệ

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Hồng Nhung, Cán bộ Toà án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Ý - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 44/2023/TLST- DS ngày 20 tháng 3 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 38/2023/QĐXXST-DS ngày 14/4/2023, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn:- Bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1964 (có mặt)

- Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1962 (có mặt)

2.Bị đơn:- Bà Lê Thị H, sinh năm 1979 (vắng mặt)

- Ông Trần Văn H, sinh năm 1975 (có mặt)
- Anh Trần Vũ L, sinh năm 1997 (vắng mặt)
- Chị Nguyễn Thi Th (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Minh Cơ, xã Vân Khánh Đông, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 10/03/2023 và trong quá trình tố tụng bà Tr và ông M trình bày và yêu cầu như sau*:

Vào năm 2019 ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Tr có phần đất 32.345m^2 theo giấy chứng nhận qyền sử dụng đất số: CY 612337, số vào sổ cấp

GCN cs 159595, tờ bản đồ số 91-2020, thửa đất số: 01 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho người sử dụng bà Nguyễn Thị Tr, tại ấp Minh Cơ, xã Vân Khánh Đông, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang. Vào ngày 17/11/2019 ông M, bà Tr cho ông H và bà H thuê diện tích đất trên , thời hạn cho thuê 02 năm, mỗi năm 60.000.000đ, có lập hợp đồng viết tay, hình thức trả tiền thuê đất 02 lần/năm, vào tháng 02 và tháng 6. Sau khi nhận phần đất sử dụng đến ngày trả tiền thì bà H và ông H không trả, ông M, bà Tr gặp ông H và bà H đòi tiền, nếu không trả tiền thì trả lại đất cho ông M, bà Tr sử dụng, thời điểm này do ông H và bà H đang thả tôm nuôi còn nhỏ nên ông H, bà H có làm tờ cam kết đến tháng 03/2021 âm lịch trả tiền, nếu không trả tiền thì trả đất cho ông M, bà Tr, hết thời hạn cam kết cũng không trả tiền mà lánh mặt, giao đất lại cho đứa con là Trần Vũ L trực tiếp sử dụng. Ông M, bà Tr có báo với Vũ L là ông, bà lấy đất lại vì cha mẹ Vũ L không trả tiền thuê đất, Vũ L dùng lời nói cục bộ và thách thức nên ông M, bà Tr làm đơn yêu cầu Ban lãnh đạo ấp Minh Cơ giải quyết, tại các cuộc hòa giải của ấp thì ông H và bà H không tham gia, nên kết quả hòa giải không thành. Ông M, bà Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện An Minh xem xét giải quyết đòi tiền thuê đất và lấy lại diện tích đất để ông bà sử dụng .Tại phiên hòa giải ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện An Minh thì bà H và ông H năn nỉ cho ông H và bà H thuê đến tháng 01/2023. Ông H, bà H cam kết trả tiền thuê đất cho ông M, bà T đến tháng 01/2023, ông M, bà Tr rút lại yêu cầu khởi kiện đòi đất, sau khi đến tháng 01/2023 (hết hợp đồng bằng lời nói) ông H, bà H, anh Trần Vũ L không đến làm hợp đồng thuê đất tiếp với ông M, bà Tr, cũng không trả lại đất nên ông M và bà Tr khởi kiện yêu cầu Toa án giải quyết.

Yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hủy hợp đồng cho thuê đất do ông Trần Văn H với ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Tr lập ngày 17/11/2019.

Buộc ông Trần Văn H, bà Lê Thị H, anh Trần Vũ L và chị Huỳnh Thị Th giao trả lại diện tích đất là 32.345m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CY 612337, số vào sổ cấp GCN cs 159595, tờ bản đồ số 91-2020, thửa đất số: 01 cho ông M, bà Tr sử dụng, phần đất tại ấp Minh Cơ, xã Vân Khánh Đông, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang. Vị trí phần đất hướng bắc giáp đất ông Trần Văn K 230 mét, hướng nam giáp rạch Con H 243,08 mét, hướng đông giáp đất ông Trần Văn H 130.29 mét, hướng tây giáp đất ông Nguyễn Văn Nh 139,52 mét. Buộc ông Trần Văn H và bà Lê Thị H, anh Trần Vũ L trả tiền thuê đất từ tháng 01/2023 đến ngày khởi kiện là 02 tháng (tháng 2 và tháng 3 năm 2013) số tiền 10.000.000đ.

Các bị đơn từ khi thụ lý vụ án cho đến nay không ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa hôm nay:

Bà Nguyễn Thị Tr, ông Nguyễn Văn M rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền thuê đất là 10.000.000đ và phần yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê đất bởi vì hợp đồng này đã hết hạn, yêu cầu đòi lại diện tích đất, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Trần Văn H có ý kiến trình bày: Yêu cầu ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Tr cho ông gia hạn thêm một thời gian nữa, ông và bà H làm kiếm tiền trả tiền thuê đất cho ông M, bà Tr.

Bà Lê Thị H, anh Trần Vũ L và chị Nguyễn Thị Th vắng mặt nên không ý kiến trình bày.

Ý kiến Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa:

- Về thực hiện tố tụng tuân theo pháp luật của Thẩm phán, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi nghị án; Thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, thực hiện các thủ tục tố tụng, xác định mối quan hệ pháp luật, về thu thập tài liệu, chứng cứ chứng minh, tống đạt các văn bản tố tụng và chuyển hồ sơ vụ án cho Viện Kiểm sát đúng trình tự thủ tục và thời gian quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự. Thư ký Tòa án thực hiện đúng theo quy định tại Điều 51 của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thì nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 72, 73, 76, 78 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng quy định.

- *Về nội dung và quan điểm giải quyết vụ án*:

Sau khi xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến trình bày của các đương sự tại phiên tòa xác định ngày 17/11/2019 ông M và bà Tr có cho ông H, bà H thuê diện tích 32.345,1 mét vuông, khi cho thuê có làm hợp đồng viết tay, mỗi năm 60.000đ, từ khi nhận phần đất thuê đến năm 2022 không trả tiền, ông M và bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết đòi lại diện tích đất và tiền thuê đất. Tại biên bản hòa giải ngày 12/5/2022 của vụ án thụ lý số 54/2022 ngày 06/4/2022 bị đơn ông Trần Văn H và bà Lê Thị H thừa nhận, có thuê diện tích của ông M và bà Tr từ ngày 17/11/2019 đến năm 2023 là 03 năm, đồng ý trả tiền thuê đất 220.000.000đ đúng như yêu cầu ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Tr nêu ra và thỏa thuận được với nhau thời gian và hình thức hẹn trả số tiền thuê đất. Đến hết hạn hợp đồng thuê đất thì ông H, bà H không thỏa thuận nào khác nay ông M và bà Tr khởi kiện đòi lại diện tích đất thuê là có căn cứ và phù hợp quy định tại các Điều 472, Điều 473, Điều 474, 481 và 482 Bộ luật dân sự nên

đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, bà Tr. Buộc ông Trần Văn H, bà Lê Thị H, anh Trần Vũ L, chị Nguyễn Thị Th phải giao trả lại diện tích đất nêu trên cho ông M sử dụng theo quy định pháp luật.

Đối với khởi kiện yêu cầu đòi trả tiền thuê đất và hủy hợp đồng cho thuê đất giữa ông M, bà Tr, ông H lập ngày 17/11/2019 .Tại phiên tòa ông M, bà Tr yêu cầu rút lại khởi kiện này, xét thấy việc rút yêu cầu của ông M, bà Tr là tự nguyện phù hợp quy định tại Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự mặc khác đối với hợp đồng cho thuê đất hiện nay đã hết thời hạn nên không còn giá trị thực hiện nên căn cứ vào Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị HĐXX đình chỉ xét xử phần rút yêu cầu khởi kiện của ông M, bà Tr.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1]. *Xét về tố tụng*: Sau khi Tòa án thụ lý vụ án có tống đạt các thông báo thụ lý vụ án cho bị đơn biết việc ông M, bà T khởi kiện đòi tài sản đất, nhưng các bị đơn không có ý kiến. Tòa án tiếp tục thông báo phiên hợp về giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần phía bị đơn không tham gia nên được xác định những vụ án dân sự không tiến hành hòa giải được theo quy định tại Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa lần thứ nhất do các bị đơn vắng mặt nên HĐXX hoãn phiên tòa, phiên tòa lần hai bị đơn ông H có mặt, bà H, anh L, chị Th vắng mặt không lý do, các đương sự có mặt không yêu cầu HĐXX hoãn phiên tòa nên HĐXX căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vụ án vắng mặt bà H, anh L, chị Th.

[2]. *Xét về nội dung và yêu cầu của bà Tr và ông M thấy rằng*;

Ông M và Tr có diện tích đất là 32.345m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 612337, số vào sổ cấp GCN cs 159595, tờ bản đồ số 91-2020, thửa đất số: 01. Phần đất tại ấp Minh Cơ, xã Vân Khánh Đông, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang. Vị trí hướng bắc giáp đất ông Trần Văn K 230 mét, hướng nam giáp rạch Con H 243,08 mét, hướng đông giáp đất ông Trần Văn H 130.29 mét, hướng tây giáp đất ông Nguyễn Văn Nh 139,52 mét. Vào ngày 17/11/2019 âm lịch ông M và bà Tr cho ông Trần Văn H và bà Lê Thị H thuê sử dụng, mục đích nuôi tôm, trồng lúa, giá cho thuê một năm 60.000.000đ, thời hạn cho thuê là 02 năm (từ tháng 11/2019 đến tháng 01/2022). Khi cho thuê thì ông M, bà Tr có

làm hợp đồng viết tay, ông H là người thuê đất. Khi thỏa thuận xong ông M, bà Tr giao đất cho ông H, bà H sử dụng, không trả tiền thuê đất cho ông M, bà Tr nên tháng 02/2021 ông M, bà Tr đến đòi tiền thuê đất thì ông H và bà H không tiền trả mà viết tờ cam kết với ông M, bà Tr hẹn đến tháng 03/2021 âm lịch trả đất lại cho ông M, bà Tr, đã hết thời hạn cam kết ông H, bà H lánh mặt, giao phần đất lại cho con trai là anh Trần Vũ L sử dụng không trả tiền thuê đất, không trả lại đất cho ông M, bà Tr, tháng 01/2022 ông M, bà Tr làm đơn yêu cầu đến Ban lãnh đạo ấp Minh Cơ yêu cầu giải quyết, ông H, bà H không đến tham gia hòa giải nên ông M, bà Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngày 06/4/2022 Tòa án nhân dân huyện An Minh thụ lý vụ án, ngày 12/5/2022 tiến hành mở phiên họp về việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, bị đơn ông H, bà H, anh Vũ L cũng với ông M, bà T thỏa thuận với nhau, bà Tr, ông M rút lại yêu cầu đòi lại đất. Bà H, ông H, anh L đồng ý và cam kết trả tiền thuê đất cho ông và bà Tr đến hết tháng 01/2023, nếu quá thời hạn thỏa thuận nêu trên phía bên ông H, bà H, anh L có nhu cầu thuê đất thì gặp ông M, bà Tr làm hợp đồng thuê tiếp nhưng sau khi hết hạn hợp đồng ông H, bà H và anh L không thỏa thuận nào khác với ông M, bà Tr, không giao trả đất nên bà Tr, ông M khởi kiện yêu cầu ông H, bà H, anh L trả lại điện tích đất cho ông M, bà Tr sử dụng. Xét thấy ông H, bà H và anh Vũ L đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê đất cho ông M và bà Tr nên ông M và bà Tr đòi lại diện tích đất là có cơ sở và phù hợp quy định tại các Điều 482 Bộ luật dân sự mặc khác thời hạn cho thuê đất đã hết nhưng ông H, bà H và anh Vũ L không thỏa thuận với ông M, bà Tr diện tích đất là 32.345m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 612337, số vào sổ cấp GCN cs 159595, tờ bản đồ số 91-2020, thửa đất số: 01. Phần đất tại ấp Minh Cơ, xã Vân Khánh Đông, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang. Vị trí đất sau khi Tòa án tiến hành thu tập chứng cứ tiến hành xem xét thẩm định, đo đạc nhưng phía bị đơn ngăn cảng nên không tiến hành đo đạc thẩm định, đo đạc thực tế để xác định ranh đất, vị trí và tài sản có trên đất. Tuy nhiên do diện tích đất của bà Tr, ông M trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi được cấp giấy QSDĐ có đo đạc thể hiện các cạnh trong giấy chứng nhận nên HĐXX căn cứ vào các cạnh cụ thể được thể hiện hướng bắc giáp đất ông Trần Văn K 230 mét, hướng nam giáp rạch Con H 43,08 mét, hướng đông giáp đất ông Trần Văn H 130.29 mét, hướng tây giáp đất ông Nguyễn Văn Nh 139,52 mét.

[3]. Đối với yêu cầu khởi kiện đòi tiền cho thuê đất 10.000.000 đồng và yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê đất do ông H, bà Tr lập ngày 17/11/2019, thấy rằng việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện phù hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điếu 217, Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự nên chấp nhận đình chỉ xét xử phần rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] *Về án phí*: 300.000đ. Buộc ông Trần Văn H và bà Lê Thị H, anh L, chị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp yêu cầu không được Tòa án chấp nhận và phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định án phí và lệ phí của Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, Điều 217, Điều 218, Điều 235, 244, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí của Tòa án.

[1] Buộc bà Lê Thị H và ông Trần Văn H, anh Trần Vũ L, chị Nguyễn Thị Th trong thời hạn 03 (Ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật phải thu hoạch toàn bộ tài sản có trên diện tích đất trả cho bà Nguyễn Thị Tr, ông Nguyễn Văn M diện tích đất 32. 345,1m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CY 612337, số vào sổ cấp GCN cs 159595, tờ bản đồ số 91-2020, thửa đất số: 01 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho người sử dụng bà: Nguyễn Thị Tr, ngày 23/11/2020. Phần đất tại ấp Minh Cơ, xã Vân Khánh Đông, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang. Vị trí diện tích đất theo giấy chứng nhận QSDĐ thể hiện các cạnh cụ thể được thể hiện hướng bắc giáp đất ông Trần Văn K 230 mét, hướng nam giáp rạch Con H 243,08 mét, hướng đông giáp đất ông Trần Văn Hg 130.29 mét, hướng tây giáp đất ông Nguyễn Văn Nh 139,52 mét.

[2] Đình chỉ xét xử phần rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi các bị đơn trả tiền thuê đất và yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê đất lập ngày 17/11/2019.

[3] Về án phí: 300.000 đồng. Buộc ông Trần Văn H, bà Lê Thị H, anh Trần Vũ L, chị Nguyễn Thị Th phải chịu 300.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Tr, ông Nguyễn Văn M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông M, bà Tr 550.000 đồng số tiền tạm nộp theo biên

lai thu số: 0001161 ngày 14/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Minh.

[4]. Báo quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm 18/8/2023. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án này tống đạt hợp lệ theo thù tục tố tụng dân sự.

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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu 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 gởi:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Minh;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện An Minh;
- Lưu HS, VP.

Lê Mỹ Huê