TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
TỈNH KIÊN GIANG

Bản án số: 107/2018/DS-ST.
Ngày: 10/12/2018.
V/v: "T/c hợp đồng thuê đất".

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT – TỈNH KIÊN GIANG
Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông **Lê Văn An**

- *Các Hội thẩm nhân dân*: 1. Ông Võ Thanh Bình.

2. Bà Phạm Hồng Gái.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà **Đỗ Thị Mộng Trinh** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất tham gia phiên tòa*: Ông **Lương Thành Trung** – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 12 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 45/2018/TLST- DS ngày 06 tháng 3 năm 2018 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng thuê đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 147/2018/QĐXX-ST ngày 13 tháng 11 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 116/2018/QĐST-DS ngày 22/11/2018 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông **Trịnh V T**, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: ấp 13, xã Khánh Thuận, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

2/ Bị đơn: Ông **Lý T T**, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: số 52 tổ 2 ấp Bình Hòa, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Trần Văn N**, sinh năm 1957 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Rẫy Mới, xã Bình An, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/02/2018 và trong quá trình xét xử nguyên đơn ông Trịnh V T trình bày như sau:

Trước đây vào tháng 3/2017 ông Trịnh V T có thỏa thuận với ông Lý T T thuê đất để nuôi tôm, diện tích là 9ha, đất tọa lạc tại xã Bình Trị, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang với giá 80.000.000 đồng/năm. Ông Trịnh V T đã đặt cọc trước là 40.000.000 đồng, ông Lý T T cam kết độ mặn của nước có từ 10/1000 đủ tiêu chuẩn để nuôi tôm. Nhưng sau đó một tháng ông Trịnh V T xuống kiểm tra thì độ mặn không đủ điều kiện nuôi tôm nên ông Trường yêu cầu ông Lý T T trả lại tiền cọc, ông Lý T T đã trả lại cho ông số tiền cọc là 20.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng thì ông Lý T T không đồng ý trả với lý do là số tiền này ông T T đã giao cho chủ đất là ông Trần Văn N. Khi nhận tiền cọc và thỏa thuận việc thuê đất nuôi tôm, hai bên có làm biên nhận nhận tiền, giấy giao kèo việc thỏa thuận thuê đất, ông Lý T T là người trực tiếp ký tên.

Do ông Lý T T cam kết độ mặn không đúng nên ông Trịnh V T yêu cầu ông Lý T T phải trả cho ông số tiền cọc còn lại là 20.000.000 đồng vì độ mặn không đúng như thỏa thuận hai bên. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Tại các bản khai và quá trình làm việc tại tòa ông Lý T T trình bày như sau:

Ông Lý T T thừa nhận trước đây vào tháng 3/2017 ông có đứng ra thỏa thuận cho ông Trịnh V T thuê đất nuôi tôm, diện tích là 9ha, đất tọa lạc tại xã Bình Trị, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang với giá 80.000.000 đồng/năm thay cho chủ đất là ông Trần Văn N, địa chỉ ấp Rẫy Mới, xã Bình An, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang. Ông T T đã thay mặt ông N nhận số tiền cọc là 40.000.000 đồng. Khi thỏa thuận việc thuê đất và nhận tiền ông Lý T T có làm biên nhận đề ngày 09/3/2017 và Giấy giao kèo thể hiện việc thuê đất đề ngày 15/3/2017. Trong biên nhận nhận tiền cọc các bên có thỏa thuận từ ngày 09/3/2017 đến ngày 13/3/2017 bên thuê phải đến làm hợp đồng và giao đủ tiền thuê đất cho bên cho thuê. Tuy nhiên đến ngày 15/3/2017 ông Trịnh V T mới đến liên hệ với ông, khi đó đã trễ 03 ngày theo giao kèo thì coi như đã mất tiền cọc, do bên thuê không thực hiện đúng như thỏa thuận. Mặt khác vào thời điểm từ 15/3/2017 đến ngày 15/4/2017 nước đã có độ mặn nhưng liên lạc với ông Trường không được, đến ngày 20/4/2017 thì ông Trịnh V T đến gặp và nói

rằng độ mặn không đủ để nuôi tôm và yêu cầu ông trả lại tiền cọc, thấy vậy ông Lý T T đã trả lại số tiền cọc cho ông Trịnh V T là 20.000.000 đồng, số còn lại thì ông T T đã giao cho chủ đất là ông Trần Văn N, ông T T có kêu ông Trịnh V T đến gặp ông N để nói chuyện, còn việc ông N có đồng ý trả lại tiền cọc hay không thì ông không biết.

Nay ông Trịnh V T yêu cầu ông Lý T T trả số tiền cọc còn lại là 20.000.000 đồng thì ông không đồng ý, vì tiền này ông không giữ mà đã giao cho chủ đất là ông N. Ngoài ra ông Trường không trình bày gì thêm.

Tại biên bản ghi lời khai ông Trần Văn N trình bày như sau:

Tôi không biết ông Trịnh V T là ai, còn ông Lý T T tôi biết bởi vì thời gian trước đây tôi có cho ông Lý T T thuê diện tích đất là 10ha, đất tọa lạc tại xã Bình Trị, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang để nuôi trồng thủy sản. Giữa các bên có làm tờ mướn đất đề ngày 15/3/2017, giá thuê mỗi năm là 60.000.000 đồng, thời hạn thuê đất là 04 năm bắt đầu từ ngày 15/3/2017 đến ngày 15/3/2020. Tôi đã giao đất được một năm 2017 cho ông T T nhưng đến nay ông Trường vẫn không giao đủ tiền cho tôi nên tôi đã lấy lại phần đất này vào tháng 7/2018. Đối với việc thuê đất giữa ông Trịnh V T và ông Lý T T như thế nào thì tôi không biết, tôi không có nhận tiền cọc của ông Trịnh V T mà chỉ nhận tiền cọc của ông Lý T T số tiền 20.000.000 đồng (đây là tiền cọc làm hợp đồng giữa tôi và ông Lý T T theo hợp đồng mướn đất ngày 15/3/2017). Nay giữa các bên tranh chấp như thế nào thì tôi không biết bởi vì tôi không có liên quan gì đến việc tranh chấp này. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra không trình bày gì thêm.

Ý kiến phát biểu của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân hu yện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:

- 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.

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

- Về chấp hành 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: giữa các bên có hợp đồng thuê đất là đúng sự thật. Tuy nhiên hợp đồng thuê đất giữa các bên không tuân thủ đúng quy định của pháp luật, hình thức của hợp đồng đã vi phạm nên hợp đồng thuê đất giữa ông Trịnh V T với ông Lý T T là vô hiệu do đó các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Phía ông Trịnh V T có nhận số tiền 20.000.000 đồng của ông Trịnh V T thì phải trả lại số tiền này cho ông Trịnh V T, đối với phần đất thuê ông Trịnh V T không nhận đất để nuôi trồng thủy sản nên không xem xét. Nếu sau này giữa ông Trịnh V T và ông Trần Văn N có tranh chấp sẽ khởi kiện thành một vụ kiện khác nếu các đương sự có căn cứ. Đề nghị hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng thuê đất giữa ông Trịnh V T với ông Lý T T là vô hiệu, hủy hợp đồng thuê đất (tờ giao kèo) được lập ngày 15/3/2017 giữa các đương sự; buộc ông Lý T T phải trả lại cho ông Trịnh V T số tiền 20.000.000 đồng. Ý kiến phát biểu của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất sẽ được hội đồng xét xử xem xét trong quá trình nghị án.

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, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà Hội đồng xét xử nhận định vụ án này như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng thuê đất giữa nguyên đơn ông Trịnh V T với bị đơn ông Lý T T. Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Trước đây theo thông báo thụ lý và quá trình giải quyết vụ án Tòa án xác định quan hệ pháp luật là: "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất". Nay Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật như sau: "Tranh chấp hợp đồng thuê đất".

[2] Về nội dung vụ án: Qua các tài liệu chứng cứ và quá trình làm việc tại Tòa án các đương sự đều thừa nhận vào tháng 3/2017 ông Trịnh V T có thỏa thuận thuê

của ông Lý T T diện tích đất là 9 ha, đất tọa lạc tại xã Bình Trị, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang với giá là 80.000.000 đồng/năm để nuôi tôm. Khi thỏa thuận việc thuê đất hai bên không hợp đồng mà chỉ làm Giấy giao kèo đề ngày 15/3/2017 và giấy Biên nhận nhận tiền cọc 40.000.000 đồng đề ngày 09/3/2017 là đúng sự thật và các bên không có tranh chấp.

Tuy nhiên quá trình thực hiện các bên phát sinh tranh chấp, phía ông Trịnh V T cho rằng sau thời gian thỏa thuận là một tháng từ ngày 15/3/2017 đến ngày 15/4/2017 thì độ mặn không đủ điều kiện để nuôi tôm nên ông yêu cầu ông Lý T T trả lại tiền cọc. Trong khi đó ông Lý T T cho rằng nước đủ độ mặn ông đã liên hệ với ông Trịnh V T lên để kiểm tra nhưng không liên hệ được, do đó xem như tiền cọc đã mất do bên thuê không thực hiện đúng hợp đồng, tuy vậy nhưng ông Lý T T vẫn đồng ý trả lại cho ông Trịnh V T số tiền cọc là 20.000.000 đồng, còn số tiền cọc còn lại thì ông Lý T T đã giao cho chủ đất là ông Trần Văn N, ông N có đồng ý trả hay không thì ông không biết.

HĐXX nhận thấy: việc các bên thỏa thuận thuê đất với nhau nhưng không làm hợp đồng với nhau mà chỉ làm tờ giấy giao kèo là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng, nội dung hợp đồng không rõ ràng. Do đó hợp đồng thuê đất này là không phù hợp với quy định của pháp luật. Đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Lý T T thừa nhận có nhận của ông Trịnh V T tiền cọc là 40.000.000 đồng, ông đã giao cho ông N 20.000.000 đồng, số còn lại ông giữ, ông N cũng thừa nhận có nhận của ông Lý T T số tiền cọc là 20.000.000 đồng. Phía ông Lý T T cho rằng đã giao số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng này cho phía ông N là không có cơ sở để được chấp nhận. Bởi lẽ phía ông Trần Văn N cũng thừa nhận có nhận số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng nhưng số tiền này là tiền cọc làm hợp đồng giữa ông N với ông Lý T T theo hợp đồng mướn đất đề ngày 15/3/2017, việc nhận tiền giữa ông Lý T T với ông Trịnh V T như thế nào thì ông N không biết và không liên quan đến. Do đó có thể khẳng định việc ông Lý T T có nhận số tiền 20.000.000 đồng của ông Trịnh V T là đúng sự thật nên ông Lý T T phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 20.000.000 đồng này cho ông Trịnh V T. Do hợp đồng thuê đất giữa các bên không đảm bảo về hình thức và nội dung của hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Phía ông Lý T T

có nghĩa vụ giao trả số tiền 20.000.000 đồng cho phía ông Trịnh V T, đối với phần đất thuê giữa các bên không giao nhận cho nhau nên không xem xét.

Mặt khác theo giao kèo của các bên từ ngày 15/3/2017 đến ngày 15/4/2017 thì độ mặn của nước phải đạt 10/1000 trở lên, phía ông Lý T T trình bày có điện thoại cho ông Trịnh V T xuống xem xét độ mặn để các bên làm hợp đồng tuy nhiên ông Trịnh V T không xuống đất để xem xét. Xét thấy tại phiên tòa hôm nay phía nguyên đơn không thừa nhận lời trình bày này của phía bị đơn và phía bị đơn cũng không có chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình. Mặt khác theo lời trình bày của ông Lý T T như vậy là không có căn cứ bởi lẽ việc xem xét nước có đủ độ mặn hay không thì phải do cơ quan chuyên môn xem xét chứ người nông dân không thể xem xét được vấn đề này. Do đó lời khai nại của ông Lý T T là không có cơ sở để được HĐXX xem xét chấp nhận.

Từ những cơ sở nêu trên HĐXX xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Lý T T phải trả lại tiền cọc cho ông Trịnh V T do ông T T là người trực tiếp nhận tiền, làm giấy giao kèo, việc ông T T giao tiền cho ông N như thế nào thì ông Trịnh V T không biết, nếu có yêu cầu thì ông Lý T T có thể khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn N ở một vụ kiện khác nếu có căn cứ.

Đối với ý kiến phát biểu của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất là có cơ sở để được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận trong quá trình nghị án.

[3] Về án phí DSST: Buộc ông Lý T T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 1.000.000 đồng (20.000.000đ x 5%).

Ông Trịnh V T không phải chịu án phí, trả lại cho ông Trịnh V T số tiền tạm ứng án phí là 500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003320 ngày 06/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227 và Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 129, Điều 131, Điều 472 Bọ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số: 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 ông Trịnh V T.

1.1. Tuyên bố hợp đồng thuê đất (tờ giao kèo) được lập vào ngày 15/3/2017 giữa ông Trịnh V T và ông Lý T T là vô hiệu.

1.2. Hủy hợp đồng thuê đất lập ngày 15/3/2017. Buộc ông Lý T T phải trả cho ông Trịnh V T số tiền là 20.000.0000 đồng (hai mươi triệu đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2/. Về án phí DSST: Buộc ông Lý T T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 1.000.000 đồng (20.000.000đ x 5%).

Ông Trịnh V T không phải chịu án phí, trả lại cho ông Trịnh V T số tiền tạm ứng án phí là 500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003320 ngày 06/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất.

3/. Quyền kháng cáo: Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự đã được 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 đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- VKS nhân dân huyện Hòn Đất;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

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

Lê Văn An