

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
TỈNH KIÊN GIANG**

Bản án số: 07/2020/DS-ST.

Ngày: 05/3/2020.

V/v: “T/c hợp đồng thuê QSD 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. Bà **Phạm Hồng Gái**

2. Ông **Võ Thanh Bình**

- ***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 **Nguyễn Minh Hậu** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 3 năm 2020 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: 218/2019/TLST- DS ngày 26 tháng 8 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê QSD đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2020/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 02 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 08/2020/QĐST-DS ngày 26/02/2020 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Bà **Đặng Út T**, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Tám Ngàn, xã BG, huyện HĐ, tỉnh KG.

2/ Bị đơn: Ông **Bùi Quốc V**, sinh năm 1962 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Bình Hòa, xã BG, huyện HĐ, tỉnh KG.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Hồ Văn B**, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Tám Ngàn, xã BG, huyện HĐ, tỉnh KG.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và lời khai tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Đặng Út T trình bày như sau:*

Trước đây vào năm 2018 bà Đặng Út T có thuê của ông Bùi Quốc V một phần đất diện tích đất là 4,5ha, đất tọa lạc tại ấp Mũi Tàu, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Thời hạn thuê là 02 năm từ ngày 30/5/2018 đến ngày 30/3/2020 với số tiền thuê là 110.200.000 đồng. Trên thực tế sau khi đo đạc thì diện tích thuê không đủ như thỏa thuận 4,5ha mà chỉ có 33 công tằm lớn nên hai bên tính toán lại với nhau theo đó phía bà T đã giao đủ số tiền thuê đất trong hai năm là 99.000.000 đồng cho ông Bùi Quốc V. Việc thuê đất hai bên có lập hợp đồng thuê đất sản xuất lúa đề ngày 27/5/2018. Sau khi nhận đất thì bà T canh tác được vụ Hè thu năm 2018, đến vụ lúa Đông xuân năm 2018-2019 bà T tiến hành tran ủi đất chuẩn bị gieo xạ lúa thì bị một số người ngăn cản với lý do ông V đã chuyển nhượng phần đất trên cho họ. Sự việc xảy ra bà T có đến gặp ông V để nói chuyện thì phía ông V nói rằng sẽ trả lại tiền thuê đất cho bà T nên hai bên đã lập giấy hẹn trả nợ với số tiền là 110.200.000 đồng (ông V có tính lãi trên số tiền đã nhận 99.000.000 đồng).

Tuy nhiên từ khi thỏa thuận sẽ trả lại số tiền thuê đất nêu trên cho đến nay, mặc dù phía bà T đã giao lại toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông V và nhiều lần yêu cầu ông V trả lại số tiền thuê đất nhưng ông V chỉ hứa và làm biên nhận cam kết trả nợ chứ không thực hiện.

Do đó bà Đặng Út T yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất sản xuất lúa đề ngày 27/5/2018 giữa bà với ông Bùi Quốc V. Buộc ông V phải trả cho bà số tiền thuê đất đã nhận là 110.200.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Ngoài ra bà T không yêu cầu gì thêm.

Tại phiên tòa hôm nay phía bà Đặng Út T thừa nhận bà chỉ giao cho ông Bùi Quốc V số tiền thuê đất là 99.000.000 đồng, bà cũng thừa nhận khi nhận đất sản xuất vụ lúa hè thu năm 2018 do mất mùa, năng suất bị lỗ nên bà đã cho người khác thuê lại như ý kiến trình bày của ông V là đúng. Bà đồng ý trừ đi số tiền thuê đất vụ lúa hè thu

năm 2018 với số tiền 25.000.000 đồng. Bà chỉ yêu cầu phía ông Bùi Quốc V trả số tiền đã nhận là 85.200.000 đồng (110.200.000 đồng – 25.000.000 đồng)

** Tại Biên bản ghi lời khai ngày 26/11/2019 bị đơn ông Bùi Quốc V trình bày như sau:*

Ông Bùi Quốc V thừa nhận vào ngày 27/5/2018 dương lịch ông V có cho bà Đặng Thị T thuê diện tích đất là 45 công tầm nhỏ (33 công tầm lớn) với số tiền thuê là 1.500.000đ/công, thời hạn thuê đất là 2 năm, phần đất tọa lạc tại ấp Mũi Tàu, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Số tiền thuê đất 02 năm là 99.000.000 đồng. Việc thuê đất hai bên có lập hợp đồng thuê đất sản xuất lúa ngày 27/5/2018 và ông V đã nhận đủ số tiền thuê đất là 99.000.000 đồng. Sau khi nhận đất bà T canh tác được một vụ lúa thì bà T cho người khác thuê lại, người được thuê lại đất của bà T tiếp tục cho người khác thuê nữa. Quá trình sử dụng các bên xảy ra tranh chấp, nhận thấy sự việc phức tạp nên ông V đã lấy lại đất không cho bà T thuê nữa. Nay bà T khởi kiện yêu cầu ông V phải trả lại số tiền thuê đất là 110.200.000 đồng thì ông cũng đồng ý trả nhưng phải trừ đi số tiền thuê đất bà T đã canh tác trên đất của ông 01 vụ lúa hè thu năm 2018 với số tiền là 25.000.000 đồng, còn lại số tiền 85.200.000 đồng thì ông sẽ trả lại cho bà T. Tuy nhiên cho ông thời gian đến cuối tháng 02 năm 2020 âm lịch thì ông mới trả được số tiền này cho bà Đặng Út T. Ngoài ra ông V không trình bày gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn B trình bày như sau:*

Ông Hồ Văn B và bà Đặng Út T là vợ chồng, ông bà chung sống với nhau nhưng không có đăng ký kết hôn. Trước đây bà T và ông V có thỏa thuận lập hợp đồng thuê đất sản xuất lúa được lập vào ngày 27/5/2018. Theo đó bà Đặng Thị T có thuê của ông Bùi Quốc V diện tích đất là 4,5ha, đất tọa lạc tại ấp Mũi Tàu, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Thời hạn thuê là 02 năm từ ngày 30/5/2018 đến ngày 30/3/2020 với số tiền thuê là 110.200.000 đồng (thực tế chỉ giao số tiền 99.000.000 đồng). Việc thuê đất hai bên có lập hợp đồng thuê đất sản xuất lúa đề ngày 27/5/2018 và phía bà T đã giao đủ số tiền thuê cho ông V. Sau khi nhận đất thì bà T canh tác được vụ Hè thu năm 2018, đến vụ lúa Đông xuân năm 2018-2019 bà T tiến

hành tran ủi đất chuẩn bị gieo xạ lúa thì bị một số người ngăn cản với lý do ông V đã chuyển nhượng phần đất trên cho họ. Việc ông B ký tên vào các giấy hẹn trả tiền đề ngày 13/6/2019, ngày 07/5/2019 và giấy cam kết hẹn trả nợ là do bà T bận công việc nên ông B đứng ra đòi lại tiền thuê đất của ông V và yêu cầu ông V viết và ký tên vào các tờ giấy hẹn trả tiền này. Sau khi mâu thuẫn xảy ra thì phía ông V chưa trả đủ số tiền thuê đất còn thiếu là 110.200.000 đồng (do ông V có tính lãi cho bà T), ông B yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại phiên tòa vị đại diện VKS 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.

- 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: Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc phía bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền thuê đất đã nhận là 85.200.000 đồng. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện do nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện số tiền 25.000.000 đồng. Đồng thời buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Đặng Út T và bị đơn ông Bùi Quốc V. Bị đơn cư trú tại ấp Bình Hòa, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. 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.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Tòa án đã tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho ông Bùi Quốc V. Tuy nhiên ông Bùi Quốc V có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Bùi Quốc V theo quy định tại các Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] *Về nội dung vụ án*: Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện vào năm 2018 giữa bà Đặng Út T có thỏa thuận thuê của ông Bùi Quốc V phần diện tích đất là 4,5ha (33 công tầm lớn), đất tọa lạc tại ấp Mũi Tàu, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Thời hạn thuê là 02 năm từ ngày 30/5/2018 đến ngày 30/3/2020, việc thuê đất hai bên có lập hợp đồng thuê đất sản xuất lúa đề ngày 27/05/2018 là đúng sự thật và các bên không có tranh chấp.

Tuy nhiên quá trình thực hiện hợp đồng phía bà T canh tác được 01 vụ thì phía ông V lấy lại phần đất này với lý do bà T cho người khác thuê lại. Trong khi đó thì bà T cho rằng khi chuẩn bị canh tác vụ 2 thì bị người khác ngăn cản nên các bên phát sinh tranh chấp. Nay bà T yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất giữa hai bên, buộc ông V trả lại cho bà số tiền thuê đã nhận là 110.200.000 đồng thì ông V cũng đồng ý hủy hợp đồng thuê do đất ông V đã nhận lại. Đồng thời ông V cũng đồng ý trả lại số tiền thuê đất đã nhận nhưng phải trừ đi phần tiền thuê một vụ lúa bà T đã canh tác là 25.000.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay phía bà Đặng Út T và ông Hồ Văn B đều thừa nhận khi ký hợp đồng thuê đất sản xuất với ông Bùi Quốc V thì vợ chồng ông bà chỉ giao cho ông V số tiền 99.000.000 đồng, chứ không phải số tiền là 110.200.000 đồng theo như hợp đồng thuê đất sản xuất lúa đề ngày 27/5/2018. Đối với số tiền 110.200.000 đồng là do phát sinh tranh chấp, phía ông V lấy lại đất đã có tính lãi nên mới có con số là 110.200.000 đồng (ông V viết giấy biên nhận nợ và tờ cam kết). Việc này cũng phù hợp với diễn biến thực tế khách quan của vụ án và phù hợp với lời trình bày của ông Bùi Quốc V trong biên bản lấy lời khai ngày 26/11/2019 của Tòa án.

Xét hợp đồng thuê đất lập ngày 27/5/2018 giữa các đương sự đã vi phạm về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng nên không phù hợp với quy định của pháp luật được quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó hợp đồng thuê đất giữa các

bên là không phù hợp với quy định của pháp luật và việc này cũng phù hợp với thực tế khách quan là bị đơn đã nhận lại đất và cũng đồng ý trả lại tiền thuê đất cho nguyên đơn. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Út T, tuyên hủy hợp đồng thuê đất đề ngày 27/5/2018 giữa bà Đặng Út T và ông Bùi Quốc V. Buộc ông Bùi Quốc V phải trả lại cho bà Đặng Út T số tiền thuê đất đã nhận là 85.200.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, bà Đặng Út T tự nguyện đồng ý trừ đi số tiền thuê đất của vụ lúa hè thu năm 2018 với số tiền là 25.000.000 đồng, chỉ yêu cầu phía ông Bùi Quốc V trả cho bà số tiền thuê đất 85.200.000 đồng. Xét thấy, việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Từ những lập luận và viện dẫn nêu trên. Xét thấy yêu cầu hủy hợp đồng thuê QSD đất của bà Đặng Út T là có cơ sở để được chấp nhận. Buộc ông Bùi Quốc V phải trả lại cho bà Đặng Út T số tiền thuê đất đã nhận là 85.200.000 đồng.

Ý kiến phát biểu của Vị đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở để được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận trong quá trình nghị án.

[4] Về án phí: Căn cứ vào 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.

Buộc ông Bùi Quốc V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả lại cho bà Đặng Út T số tiền tạm ứng án phí là 2.755.000 đồng (hai triệu, bảy trăm năm mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0005657 ngày 12/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Áp dụng các Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ 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 nguyên đơn bà Đặng Út T.

1.1. Hủy hợp đồng thuê QSD đất được lập ngày 27/5/2018 giữa bà Đặng Út T với ông Bùi Quốc V.

1.2. Buộc ông Bùi Quốc V phải trả lại cho bà Đặng Út T số tiền thuê đất là 85.200.000 đồng (Tám mươi lăm triệu, hai trăm ngàn đồng).

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/. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn đối với số tiền 25.000.000 đồng do nguyên đơn tự nguyện rút lại yêu cầu.

3/. Về án phí DSST: Buộc ông Bùi Quốc V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 4.410.000 đồng (Bốn triệu, bốn trăm mười ngàn đồng).

Hoàn trả lại cho bà Đặng Út T số tiền tạm ứng án phí là 2.755.000 đồng (Hai triệu, bảy trăm năm mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0005657 ngày 12/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

4/. 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 sửa đổi bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

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