TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN QUẢNG XƯƠNG** **TỈNH THANH HÓA**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11 / 2023/DS - ST
Ngày: 28/ 8/ 2023
V/v: *Tranh chấp giá tiền thuê đất trong hợp đồng thuê đất nuôi trồng thủy sản"*

NHÂN DANH
N□ỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG XƯƠNG, TỈNH THANH HÓA

-Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Bùi Thị Huyền
Các hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Lệ Thanh
2. Bà Hoàng Thị Thúy

- Th- ký phiên toà: Bà Lê Thị Thu - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá

- Đại diện viên kiểm sát nhân dân huyện Quảng Xương *tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hương - Kiểm sát viên

Hôm nay ngày 28/8/2023 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2021/TLST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2021 về việc: *Tranh chấp giá tiền thuê đất trong hợp đồng thuê đất nuôi trồng thủy sản"*theo quyết định đ- a vụ án ra xét xử số 11/2023/QĐXX-DS ngày 01/8/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 15 ngày 15/8/2023 giữa các đ- ơng sự:

- ***Nguyên đơn***: Ông Lê Đình K - sinh năm 1961

Nơi cư trú: Thôn D, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa

Người được nguyên đơn ủy quyền: Chi nhánh Công ty Luật TNHH 24h-Thanh Hóa, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội

Địa chỉ: Thôn D, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa

Người được Công ty Luật TNHH 24h - Thanh Hóa cử tham gia tố tụng:

Bà Ngọ Thị N - sinh năm 1995, chuyên viên pháp lý thuộc Chi nhánh Công ty Luật TNHH 24h - Thanh Hóa

***- Bị đơn*:** Thôn Ng, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa

Đại diện: Ông Trần Văn H - sinh năm 1973 - Trưởng T, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa

- ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

1. UBND xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đình N - Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa

2. Ông Lê Văn T - sinh năm 1965 - Bí thư chi bộ - Thanh tra nhân dân thôn N, xã Q.

Nơi cư trú: Thôn N, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa

3. Ông Trần Hưng T - sinh năm 1963 - Nguyên trưởng thôn N, xã Q

Nơi cư trú: Thôn N, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa

4. Bà Lê Thị T - sinh năm 1962

Ông Đặng Văn L - sinh năm 1963

Nơi cư trú: Thôn D, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa

5. Các hộ gia đình ông Lê Đình Đ, ông Lê Đình G; ông Phạm Văn K; bà Lê Thị L, bà Vũ Thị Â; ông Đặng Văn K, ông Lê Đình B, bà Phạm Thị K, ông Lê Đình H, ông Nguyễn Thanh M, ông Lê Văn T, bà Lê Thị Q; bà Lê Thị O; bà Nguyễn Thị T; ông Lê Đình Dũng M; bà Triệu Thị Q; ông Lê Ngọc K; bà Lê Thị L; ông Mai Xuân T; ông Lê Đình H; ông Lê Đình T; ông Đậu Văn Đ; ông Trịnh Văn T; ông Trịnh Văn S; ông Lê Văn H.

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa

Đại diện theo ủy quyền của các hộ dân: Ông Trần Văn H - Trưởng T, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa (văn bản ủy quyền ngày 14/7/2023)

Tại phiên tòa có mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; vắng mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại các bản khai cũng nh- các tài liệu có trong hồ sơ, nguyên đơn ông Lê Đình K trình bầy và người được nguyên đơn ủy quyền Chi nhánh Công ty Luật TNHH 24h- Thanh Hóa , đại diện bà Ngọ Thị N trình bầy:

Cuối năm 2013 thôn N có tổ chức đấu thầu cho thuê đất nuôi trồng thủy sản. Theo đó, ông Lê Đình K có trúng đấu thầu thuê đất theo phiếu thầu có giá cao nhất tại Xứ đồng B thuộc thôn N, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa, thời hạn cho thuê là 05 năm (từ ngày 01/01/2014 đến 31/12/2018), diện tích đất thuê là 52.221m^2, giá thuê là 1.350.000đồng/1sào tương ứng với 2.700đồng/m^2. Khi thuê đất hai bên có lập Hợp đồng thuê đất nuôi trồng thủy sản, tuy nhiên sau khi ông Kiên ký đưa cho thôn, xã đóng dấu xác nhận thì ông K chưa nhận lại bản Hợp đồng nào. Sau đó hai bên có vướng mắc liên quan đến điều khoản xử lý tài sản sau khi hết thời hạn thuê, nên giữa ông K và thôn Ngọc Trà 2 không ký hợp đồng, nhưng ông K vẫn là người được trưởng thôn giao đất trực tiếp quản lý, sản xuất và hàng năm ông K vẫn trả tiền thuê đất đầy đủ cho trưởng thôn.

Đến giữa năm 2018, khi đã gần hết thời hạn hợp đồng, phía thôn N đơn phương tiến hành tăng giá thuê đất cho giai đoạn 2019-2023 đối với Xứ đồng B lại 2 của ông K là 5%, từ 2.700đ/m^2 lên 2.835đ/m^2, trong khi một số khu đồng còn lại

đều giảm giá hoặc giữ nguyên so với giá thuê ban đầu như Đồng B, Đồng C trên (giữ nguyên giá thuê ban đầu), Đồng cống dưới (giảm 10%) và Đồng Luồi (giảm 15%). Mặt khác tình hình khai thác và nuôi trồng thủy sản ở các đồng đều như nhau, vị trí địa lý giữa các đồng đều liền kề, thổ nhưỡng và nguồn nước tương tự nhau. Vì vậy, việc thôn Ngọc Trà 2 đơn phương thay đổi giá không đồng đều như vậy là bất hợp lý, không phù hợp nên ông không đồng ý ký hợp đồng mới, nhưng vì ông K đã đầu tư rất nhiều tiền vào xây dựng cơ sở vật chất trên đất thuê, nên ông K bắt buộc phải đóng tiền cọc và tiền thuê đất tiếp. Ngoài ra khi thôn N tăng giá thuê đất đã không bàn bạc, thỏa thuận gì về giá thuê với ông K mà tự quyết định về giá thuê cho giai đoạn mới, việc này gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K. Do việc canh tác sử dụng đất không có hiệu quả nên ông K đã cho gia đình em gái là bà Lê Thị T và chồng bà T là ông Đặng Văn L trực tiếp sử dụng đất, lợi nhuận anh em tự giải quyết với nhau, tuy nhiên về mặt pháp lý ông K vẫn là người đứng ra trực tiếp thực hiện hợp đồng và đóng tiền thuê đất với thôn Ngọc Trà 2.

Nay ông K đề nghị Tòa án xem xét yêu cầu thôn N giữ nguyên giá thuê (thầu khoán) đất tại Xứ đồng B với giá 2.700đồng/m^2 để ông có cơ hội tiếp tục thuê khoán và an tâm sản xuất. Việc ông K trả tiền thuê đất với giá 2.835đ/m^2 từ năm 2019 đến nay, đề nghị Tòa án xem xét khấu trừ cho ông K ở giai đoạn tiếp theo cho đến khi kết thúc Hợp đồng.

** Bị đơn thôn N, xã Q đại diện ông Trần Văn H, trưởng thôn trình bầy:*

Thực hiện chủ trương của Chi bộ và Nghị quyết của nhân dân thôn N, xã Q. Năm 2013 giao cho ông là trưởng thôn thời điểm đó đứng ra đấu thầu đất nuôi trông thủy sản giai đoạn 2014-2018 là 05 năm cho 09 xứ đồng nuôi trồng thủy sản. Cuối năm 2013 Trưởng thôn xây dựng Qui chế đấu thầu và tiến hành cho đấu thầu, giá đấu thầu, thời gian đấu thầu đất nuôi trồng thủy sản theo định hướng của nhân dân, sau khi đấu thầu xong trưởng thôn tiến hành làm Hợp đồng cho những người đã trúng thầu, trong hợp đồng cũng như Qui chế đấu thầu đã ghi rõ thời gian hợp đồng là 05 năm, sau khi hết hợp đồng nhân dân định giá lại cho 05 năm tiếp theo và ưu tiên cho chủ thầu cũ nhận, nếu chủ thầu cũ không nhận nhân dân giao cho trưởng thôn tiếp tục xây dựng Qui chế đấu thầu đất nuôi trồng thủy sản cho 05 năm tiếp theo giai đoạn 2019-2023.

Chuẩn bị hết hợp đồng giai đoạn 2014-2018 trưởng thôn tổ chức Hội nghị sơ kết thôn vào ngày 25/7/2018 trong đó có nội dung bàn và định giá đất nuôi trồng thủy sản cho 05 năm tiếp theo giai đoạn 2019-2023. Thực hiện Nghị quyết của nhân dân ngày 25/7/2018 tăng giá cho 04 xứ đồng giai đoạn 2019-2023 gồm: Xứ đồng giữa 1, giữa 2 tăng 10% so với giá cũ; đồng Bắt lại 2 và Bắt lại 3 tăng 5% so với giá cũ. Sau khi hội nghị nhân dân đã định giá xong, trưởng thôn mời chủ thầu về để thông báo giá tiền thuê đất nuôi trồng thủy sản cho 05 năm tiếp theo, các chủ thầu cũng thống nhất nhận theo giá đề nghị mà nhân dân đã thống nhất và chủ thầu đặt cọc số tiền 70% của giai đoạn 2019-2023 và ký nhận hợp đồng thuê đất nuôi

trông thủy sản giai đoạn 2019-2023. Riêng đồng Bắt lại 2 mà trước đó ông K đang thuê, ông K không ký nhận hợp đồng, nhưng ông vẫn thanh toán tiền thuê đất hàng năm theo giá mới là 2.835đ/m^2.

Nay ông K có đơn khởi kiện thôn N đề nghị Tòa án xem xét giữ nguyên giá thuê đất là 2.700đ/m^2, là trưởng thôn ông không quyết định được, việc giữ lại giá cũ là phải do nhân dân thôn N quyết định vì đất là của công dân thôn N. Qua công tác sơ kết, tổng kết cuối năm, nếu công dân thôn N có đề nghị đưa ra xem xét mức giá như ông K đề nghị thì thôn mới đưa ra bàn để thống nhất, còn nếu không thì thôn vẫn đang thực hiện theo Hội nghị nhân dân đã thống nhất vào ngày 25/7/2018. Việc ông K khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Hưng T trình bầy (trưởng thôn giai đoạn 01/01/2020 đến 30/7/2022):*

Năm 2013 thôn N tách thôn gọi là thôn Dũng và dồn điền đổi thửa thôn N có 09 xứ đồng: Đồng giữa 1, Đồng giữa 2; Đồng Đập Hướng; Đồng Luồi Dưới; Đồng Cống Dưới; Đồng Cống Trên; Đồng Bắt Lại 1; Đồng Bắt Lại 2; Đồng Bắt Lại 3.

Nhân dân ủy quyền cho trưởng thôn tổ chức đấu thầu trong thời gian từ 01/01/2014 đến 31/12/2018, thời gian cho thầu là 05 năm, sau khi hết hợp đồng, căn cứ vào thu hoạch trong thời gian hợp đồng nhân dân sẽ họp bàn và có quyết định tăng, giảm, hoặc giữ nguyên giá cũ là quyết định của hội nghị nhân dân. Đến ngày 25/7/2018 hội nghị sơ kết 06 tháng đầu năm 2018, tại hội nghị nhân dân đã quyết định tăng, giảm và giữ nguyên giá cũ cụ thể như sau: Từ 01/01/2019 đến 31/12/2023: Đồng giữa 1 và Đồng giữa 2 tăng 10% so với giá trị Hợp đồng cũ; Đồng Bắt lại 2 và Đồng Bắt lại 3 tăng 5% so với giá trị Hợp đồng cũ; Đồng Cống dưới giảm 10% so với giá trị Hợp đồng cũ; Đồng Luồi dưới giảm 15% so với giá trị Hợp đồng cũ; Đồng Đập hướng, Đồng cống trên, Đồng Bắt lại 1 giữ nguyên như Hợp đồng cũ. Chín chủ thầu của 09 xứ đồng thống nhất cao và giao nộp làm 02 kỳ là vào ngày 30/6 và ngày 30/10 hàng năm, từ năm 2019 đến năm 2023. Riêng chủ thầu ông K công dân thôn D, xã Q không đồng ý tăng 5% theo Nghị quyết của Hội nghị nhân dân, tuy nhiên đã gần 04 năm thực hiện hợp đồng, tuy ông K không ký hợp đồng, nhưng ông K vẫn làm trên diện tích đất đã trúng thầu và vẫn nộp tiền đầy đủ theo Nghị quyết nhân dân tăng 5%.

Ông tiếp nhận chức trưởng thôn N từ ngày 01/01/2020, trước đó vào Hội nghị nhân dân ngày 25/7/2018 ông cũng được tham gia với tư cách là công dân của thôn N, tại Hội nghị có bàn về việc tăng, giảm mức giá thuê đất của các xứ đồng. Sau khi tiếp nhận trưởng thôn và công việc của thôn, khi đó trưởng thôn cũ là ông Trần Văn H bàn giao lại danh sách các chủ thầu đã nộp tiền thuê đất (trong đó có hộ ông Kiên), hộ ông K đã thực hiện việc đặt cọc 70% giai đoan 2019-2023 và nộp tiền thuê đất năm 2019 do ông H là trưởng thôn lúc đó thu, bắt đầu từ năm 2020 ông trực tiếp thu và ông K vẫn chấp hành nộp tiền thuê đất với giá mới là 2.835đ/m^2. Việc ông K có ký Hợp đồng thuê đất với giai đoạn 2019-2023 hay

không ông không rõ, vì khi tiếp nhận ông không thấy có Hợp đồng mà chỉ có danh sách 09 chủ thầu trong đó có ông K. Thực tế lâu nay diện tích đất mà ông K đang thuê, ông K không làm mà cho em gái ông là bà Lê Thị T làm, nhưng nộp tiền thuê đất thì ông K vẫn là người trực tiếp nộp tiền cho thôn, trưởng thôn thu và sau đó thanh toán lại cho nhân dân thôn N.

Nay ông K có đơn đề nghị Tòa án xem xét giữ nguyên giá thuê đất là 2.700đ/m^2, việc giữ lại giá cũ là phải do nhân dân thôn Ng quyết định vì đất là của công dân thôn N. Qua công tác sơ kết, tổng kết cuối năm, nếu công dân thôn N có đề nghị đưa ra xem xét mức giá như ông K đề nghị thì thôn mới đưa ra bàn để thống nhất, còn nếu không thì thôn vẫn đang thực hiện theo Hội nghị nhân dân đã thống nhất vào ngày 25/7/2018. Việc ông K khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã Quảng Trung đại diện theo ủy quyền ông Lê Đình N trình bầy:*

Hợp đồng thuê đất nuôi trồng thủy sản giai đoạn 2014 - 2018 của thôn N, xã Q kết thúc vào ngày 31/12/2018. Để đảm bảo việc sản xuất trên diện tích đất nuôi trồng thủy sản của nhân dân trong thôn được liên tục, ổn định, trưởng thôn N đã tham mưu xây dựng kế hoạch, báo cáo xin chủ trương định hướng của Chi bộ và trình nhân dân quyết định việc cho thuê đất để sản xuất nuôi trồng thủy sản giai đoạn 2019-2023. Tại Hội nghị cử tri đại diện hộ gia đình trong thôn ngày 25/7/2018 có 152/231 cử chi đại diện hộ gia đình có đất về tham gia. Sau khi xem xét quá trình sản xuất, thực hiện hợp đồng của các chủ hợp đồng thuê đất, Hội nghị thống nhất với phương án cho thuê đất sản xuất nuôi trồng thủy sản giai đoạn tiếp theo từ 01/01/ 2019 đến 31/12/2023. Nhằm ổn định sản xuất, tiếp tục ưu tiên cho các chủ hợp đồng đang thuê đất, sản xuất nuôi trồng thủy sản giai đoạn 2014 - 2018.

Về giá thuê đất giai đoạn 2019-2023, sau khi phân tích về điều kiện sản xuất, thổ nhưỡng, hội nghị quyết định giảm giá từ 10-15% so với đơn giá giai đoạn 2014-2018 cho 02 xứ đồng; Giữ nguyên giá 02 xứ đồng; tăng giá 5-10% cho 04 xứ đồng (trong đó có đồng Bắt lại 2 do ông Lê Đình K làm chủ hợp đồng tăng 5% so với giá cũ), đồng thời giao trưởng thôn làm việc các chủ thầu hiện đang sản xuất nuôi trồng thủy sản, nếu chủ thầu nào không tiếp tục thuê đất hoặc không thể thực hiện theo Nghị quyết của nhân dân, nếu ai có nhu cầu thuê đất để nuôi trồng thủy sản thì giao sản xuất, nếu không giao được thì đưa ra đấu thầu công khai và lấy mốc giá Hội nghị đã quyết nghị. Đến ngày 30/9/2018, tất cả 08 chủ hợp đồng thuê đất nuôi trông thủy sản của nhân dân thôn N giai đoạn 2014-2018 đều thống nhất với phương án và đơn giá cho thuê đất nuôi trồng thủy sản giai đoạn 2019-2023 (trong đó có cả ông K hiện có đơn khởi kiện) và đã hoàn thành việc giao nộp số tiền đặt cọc trước 70% của giai đoạn 2019-2023 cho nhân dân thôn N. Sau khi hoàn thành số tiền đặt trước 70% đã có 07 Hợp đồng được ký kết, riêng đối với ông K vẫn chưa ký Hợp đồng, nhưng từ năm 2019 đến 31/12/2021 ông K vẫn thực

hiện việc giao nộp tiền thuê đất theo đơn giá nhân dân đã định cho thôn N. Hiện tại ông Kiên không trực tiếp sản xuất tại xứ đồng Bắt lại 2, mà trực tiếp sản xuất là bà Lê Thị T (em gái ông K) và ông Đặng Văn L (chồng bà T). Phía Ủy ban thấy rằng trưởng thôn N đã thực hiện theo đúng nghị quyết của Hội nghị cử tri đại diện hộ gia đình trong thôn N ngày 25/7/2018, đề nghị Tòa án xem xét quyết định.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T trình bầy:*

Thực hiện Nghị quyết của nhân dân thôn N, xã Q năm 2013 về việc cho dân thuê đất để nuôi trồng thủy sản với hợp đồng là 05 năm giai đoạn 2014-2018, hết hợp đồng nhân dân định giá lại và ưu tiên cho chủ thầu làm tiếp 05 năm giai đoạn 2019-2023. Hiện nay các Xứ đồng đã thực hiện làm hợp đồng giai đoạn 2019-2023, riêng ông K không thực hiện ký kết Hợp đồng mà cho rằng nhân dân N làm sai Hợp đồng cho rằng việc thực hiện thuê đất là sự thỏa thuận giữa người dân và các ông chủ có ý định thuê đất, thôn chủ trương làm trung gian để hai bên thỏa thuận, nên ông K không ký. Trường hợp ông K không đồng ý với giá nhân dân đưa ra thì không ai bắt ép ông K phải nhận, mà phải trả lại đất cho dân để người dân cho chủ hộ khác thuê lại, đề nghị Tòa xem xét giải quyết theo qui định.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T, ông Đặng Văn L trình bầy:*

Bà T là vợ ông L và là em gái ông K, giai đoạn năm 2014 - 2019 thôn N tổ chức đấu thầu khoán đất cho thuê bà và ông K cùng đến để dự thầu, ông K là người trực tiếp đứng tên đấu thầu và là người trúng thầu tại Xứ đồng Bắt lại 2, sau khi trúng thầu giữa ông K và thôn không thống nhất một số điều khoản trong hợp đồng nên ông K không ký vào hợp đồng, nhưng thực tế thôn vẫn giao đất thuê và ông K cũng đã nhận đất tại Xứ đồng Bắt lại 2 để làm. Sau khi nhận đất thầu khoán tại Xứ đồng Bắt lại 2, ông K có làm và cải tạo được 01 năm, đến năm 2015 ông Kiên giao lại cho vợ chồng bà làm nhưng không có văn bản hay hợp đồng gì mà chỉ nói miệng với nhau, ông K cho vợ chồng bà trực tiếp làm cũng không thỏa thuận chia lợi nhuận gì cả, vợ chồng bà làm trên đất ông K thuê, thôn biết nhưng không có ý kiến gì.

Đến giai đoạn 2019-2023 thôn tiếp tục cho thuê đất lại, bà được biết ông Kiên không ký lại hợp đồng với thôn, lý do không ký là giá đất thuê tăng từ 2.700đ/m^2 lên 2.835đ/m^2, tăng 5% so với giá cũ nên ông K không ký. Tuy ông K không ký lại hợp đồng, nhưng thôn không lấy lại đất mà vẫn tiếp tục cho ông K thuê, vợ chồng bà không phải là người trực tiếp thuê thất nhưng do ông K cho vợ chồng bà làm nên vợ chồng bà vẫn tiếp tục làm lâu nay và thu lợi nhuận từ năm 2015 cho đến nay tại xứ đồng Bắt lại 2.

Việc thuê đất giai đoạn 2019-2023 tuy ông K không ký Hợp đồng với thôn, nhưng ông K vẫn đóng tiền đặt cọc cho thôn 70% giá trị thuê. Quá trình được ông K cho làm trên đất thuê bà và ông K tự thống nhất đến kỳ nộp tiền thuê đất bà nộp cũng được và ông K nộp cũng được (do anh em trong nhà nên không tính toán) việc này anh em trong gia đình không thắc mắc gì và tự giải quyết với nhau. Tuy

ông K không đồng ý với giá thuê đất tại Xứ đồng Bắt lại 2 với giá là 2.835đ/m^2, nhưng thực tế ông K vẫn nộp tiền thuê đất với giá 2.835đ/m^2 và đóng từ năm 2019 đến nay đầy đủ. Nay ông K có đơn khởi kiện đề nghị thôn giữ nguyên giá thuê đất 2.700đ/m^2 và không đồng ý giá thuê đất 2.835đ/m^2, bà đề nghị Tòa án xem xét giữ nguyên giá thuê đất cũ. Số tiền ông K đã đóng với giá 2.835đ/m^2 từ năm 2019 đến nay bà đề nghị xem xét trừ vào số tiền thuê đất năm 2023 để đảm bảo quyền lợi cho ông K.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các hộ:* Gia đình ông Lê Đình Đ, ông Lê Đình G; ông Phạm Văn K; bà Lê Thị L, bà Vũ Thị Â; ông Đặng Văn K, ông Lê Đình B, bà Phạm Thị K, ông Lê Đình H, ông Nguyễn Thanh M, ông Lê Văn T, bà Lê Thị Q; bà Lê Thị O; bà Nguyễn Thị T; ông Lê Đình Dũng M; bà Triệu Thị Q; ông Lê Ngọc K; bà Lê Thị L; ông Mai Xuân T; ông Lê Đình H; ông Lê Đình T; ông Đậu Văn Đ; ông Trịnh Văn T; ông Trịnh Văn S; ông Lê Văn H. Trình bầy:

Các hộ đều thống nhất việc cho thuê đất là Nghị quyết của thôn N, tại Hội nghị nhân dân trong thôn những người có đất cho thuê đều thống nhất ủy quyền cho trưởng thôn N thay mặt nhân dân đứng ra ký hợp đồng cho thuê đất nuôi trồng thủy sản, giá cả từng Xứ đồng do nhân dân quyết định, việc giao nộp tiền thuê đất do trưởng thôn thu, sau đó thanh toán lại cho nhân dân thôn N, việc thanh toán tiền thuê đất cho các hộ đều được thôn thực hiện đầy đủ, không có ai thắc mắc gì. Nay ông K có đơn khởi kiện thôn N về không đồng ý giá thuê đất, các hộ thấy không liên quan gì đến ông K, nếu theo qui định của pháp luật cần phải có ý kiến thì các hộ dân đều thống nhất ủy quyền cho ông Trần Văn H là trưởng thôn thay mặt có ý kiến tại Tòa và đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo pháp luật

Tại phiên tòa hôm nay:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Thôn N giữ nguyên mức giá cho thuê đất tại xứ đồng Bắt lại 2, thôn N, xã Q là 2.700đ/m^2 mà hiện nay ông K đang thuê làm, việc tăng giá lên 2.835đ/m^2 ông K không đồng ý. Việc ông K trả tiền thuê đất với giá 2.835đ/m^2 từ năm 2019 đến nay, đề nghị Tòa án xem xét khấu trừ cho ông K ở giai đoạn tiếp theo cho đến khi kết thúc Hợp đồng.

- Bị đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: vắng mặt

* Tại phiên tòa Viện kiểm sát nhân dân huyện Q phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Toà án và đương sự đã tuân thủ đúng theo qui định của luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết cũng nh- xét xử vụ án.

Đối với những người vắng mặt đã được Tòa án giao các văn bản tố tụng, đã nhận nhưng tại phiên tòa hôm nay vắng mặt, căn cứ khoản 1; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Toà án vẫn đ- a vụ án ra xét xử theo qui định của pháp luật.

Về đường lối: Đề nghị tòa án căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; khoản 1; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228

BLTTDS. Khoản 1, 2, 3 Điều 400; 483, 484, 485, 486, 488 BLDS 2015. Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình K đối với thôn N, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa về việc giữ nguyên giá thuê đất nuôi trồng thủy sản là 2.700đ/m^2 và không đồng ý tăng giá thuê đất là 2.835đ/m^2 tại xứ đồng Bắt lại 2, thôn N, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông K, vì ông là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và đ- ợc thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã Q, Ông Trần Hưng T, ông Lê Văn T (có đơn xin xét xử vắng mặt); vắng mặt bà T, ông L (đã được triệu tập hợp lần 2). Căn cứ khoản 1; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Toà án vẫn đ- a vụ án ra xét xử theo qui định của pháp luật.

[2].Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông K khởi kiện yêu cầu giữ nguyên giá thuê đất trong Hợp đồng thuê đất nuôi trồng thủy sản đối với thôn N, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của BLTTDS, xác định đây là tranh chấp về Hợp đồng dân sự về "Tranh chấp giá tiền thuê đất trong hợp đồng thuê đất nuôi trồng thủy sản" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án ông K không xuất trình được Hợp đồng thuê đất nuôi trồng thủy sản giữa ông với thôn N giai đoạn 2014-2018 và giai đoạn 2019-2023, nhưng căn cứ vào lời khai của ông K, ý kiến của Trưởng thôn N, trình bầy của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, các tài liệu do đương sự cung cấp và tài liệu thu thập được trong hồ sơ vụ án cho thấy: Tuy ông K không ký Hợp đồng thuê đất nuôi trồng thủy sản với thôn N, nhưng ông K là người đã trúng đầu thuê đất của thôn N, tại Xứ đồng Bắt lại 2 giai đoạn 2014-2018 và trực tiếp canh tác trên đất thuê và đóng tiền thuê đất đầy đủ. Đến giai đoạn 2019-2023 ông K không ký Hợp đồng thuê đất lại (lý do giá đất thuê tăng nên ông không ký), nhưng thực tế thôn N vẫn cho ông K thuê đất, ông K vẫn đồng ý thuê và đang sử dụng canh tác trên đất thuê tại Xứ đồng Bắt lại 2 và hưởng hoa lợi, lợi tức trên đất thuê và đóng tiền thuê đất với giá 2.835đ/m^2 đầy đủ theo qui định của Nghị quyết nhân dân thôn N, việc đóng tiền đặt cọc, tiền thuê đất được các bên thừa nhận và được thể hiện qua các giấy nhận tiền mà ông K đã cung cấp cho Tòa, căn cứ Điều 92 BLTTDS, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh *"Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản... mà bên kia đưa ra*

thì bên đương sự đó không phải chứng minh" và phù hợp với qui định tại khoản 1, 3 Điều 400 BLDS 2015 "*1. Hợp đồng được giao kết vào thời điểm bên đề nghị nhận được chấp nhận giao kết. 3. Thời điểm giao kết hợp đồng bằng lời nói là thời điểm các bên đã thỏa thuận về nội dung của Hợp đồng*", phù hợp với 483 BLDS 2015 "*Hợp đồng thuê khoán tài sản là sự thỏa thuận của các bên, theo đó bên cho thuê khoán giao tài sản cho bên thuê khoán để khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức thu được từ tài sản thuê khoán và bên thuê khoán có nghĩa vụ trả tiền thuê"*

[4]. Theo trình bầy của ông K, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thì thời hạn thuê đất giữa ông K với thôn N được chia làm 02 giai đoạn, hết 05 năm sẽ làm tiếp tục ký hợp đồng cho thuê lại, việc thôn N tổ chức Hội nghị nhân dân ngày 25/7/2018 để đưa ra giá thuê đất và cho các chủ thầu có nguyện vọng thuê lại trong 05 năm tiếp theo giai đoạn 2019-2023 là phù hợp với qui định tại Điều 485 BLDS: *"Thời hạn thuê khoán do các bên thỏa thuận, trường hợp không có thỏa thuận, hoặc có thỏa thuận nhưng không rõ ràng thì thời hạn thuê khoán được xác định theo chu kỳ sản xuất, kinh doanh phù hợp với tính chất của đối tượng thuê khoán".* Nay ông K đề nghị tòa án xem xét yêu cầu thôn N giữ nguyên mức giá thuê đất là 2.700đ/$m^{2,}$ ông không đồng ý với giá thuê đất là 2.835đ/m^2 . Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ các bên cung cấp và tài liệu Tòa án thu thập được cho thấy: Ngày 25/7/2018 Thôn N đã tổ chức Hội nghị nhân dân, trong đó có nội dung định giá đất nuôi trồng thủy sản cho 05 năm tiếp theo giai đoạn 2019-2023, sau khi xem xét quá trình sản xuất, thực hiện hợp đồng của các chủ hợp đồng thuê đất, Hội nghị thống nhất với phương án cho thuê đất sản xuất nuôi trồng thủy sản giai đoạn tiếp theo từ 01/01/2019 đến 31/12/2023. Về giá thuê đất giai đoạn 2019-2023, sau khi phân tích về điều kiện sản xuất, thổ nhưỡng, hội nghị quyết định tăng, giảm, giữ nguyên đối với các Xứ đồng, trong đó có xứ đồng Bắt lại 2 do ông K làm chủ hợp đồng tăng 5% so với giá cũ. Ngày 30/9/2018, tất cả 08 chủ hợp đồng thuê đất nuôi trông thủy sản của nhân dân thôn N giai đoạn 2014-2018 đều thống nhất với phương án và đơn giá cho thuê đất nuôi trồng thủy sản giai đoạn 2019-2023. Sau khi hoàn thành số tiền đặt trước 70% của giai đoạn 2019- 2023, đã có 07 Hợp đồng được ký kết, đối với ông Kiên cũng thừa nhận đã hoàn thành việc giao nộp số tiền đặt cọc trước 70%, nhưng ông K không ký Hợp đồng, tuy không ký hợp đồng nhưng từ năm 2019 đến thời điểm hiện nay ông K vẫn thực hiện việc thuê đất của thôn và tự nguyện nộp tiền thuê đất theo đơn giá nhân dân đã định cho thôn N với giá là 2.835đ/m^2. Trong quá trình làm việc và hòa giải tại Tòa án, ông Kiên cũng cũng thừa nhận từ năm 2019 đến nay ông vẫn thuê đất tại xứ đồng Bắt lại 2 và vẫn đóng tiền thuê đất với giá 2.835đ/m^2 và tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của ông K cũng trình bày và thừa nhận đợt gần nhất theo kỳ 30/10/2022 và 30/6/2023 ông Kiên vẫn tiếp tục đóng tiền thuê đất với giá là 2.835đ/m^2. Theo qui định tại Điều 486 BLDS qui định:" *Giá thuê khoán do các bên thỏa thuận, nếu thuê khoán thông qua đấu thầu thì giá thuê khoán là giá được xác định theo kết quả đấu thầu"* .Trong vụ án này, theo qui định và qui chế

của thôn, khi hết giai đoạn 05 năm thôn phải thực hiện việc ký hợp đồng cho thuê lại với mức giá Nghị quyết nhân dân đưa ra và đã ưu tiên cho các chủ thầu cũ thuê lại nếu đồng ý, còn nếu không đồng ý thì Thôn N tổ chức đấu thầu lại, người nào trúng thầu với giá thầu thì sẽ ký hợp đồng thuê, đối với ông K không đồng ý giá thuê đất tăng, nhưng thực tế ông vẫn thuê đất và tự nguyện nộp tiền đặt cọc thuê đất và nộp tiền giá thuê đất theo giá mới là 2.835đ/m^2 (theo giá mà hội nghị nhân dân đưa ra) là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc và không bị tác động bởi bất kỳ lý do gì. Thực tế từ năm 2019 đến thời điểm hiện nay ông K vẫn tiếp tục thuê đất và tự nguyện nộp tiền thuê đất với giá mới 2.835đ/m^2. Từ các chứng cứ có trong hồ sơ cũng như phân tích, đánh giá nêu trên yêu cầu của ông K đề nghị giữ nguyên mức giá thuê đất cũ là 2.7000đ/m^2 và không đồng ý tăng giá thuê đất lên 2.835đ/m^2 là không có cơ sở, vì vậy không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Kiên.

[5]. Về án phí: ông K là người cao tuổi căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ông K được miễn án phí

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; khoản 1; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228; 271,272, 273 BLTTDS. Khoản 1, 2, 3 Điều 400; 483, 484, 485, 486, 488 BLDS 2015. Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

- **Xử:** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình K đối với thôn N, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa về việc giữ nguyên giá thuê đất nuôi trồng thủy sản là 2.700đ/m^2 và không đồng ý tăng giá thuê đất là 2.835đ/m^2 tại xứ đồng Bắt lại 2, thôn N, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa.

- **Về án phí:** Ông Lê Đình K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; vắng mặt ông K, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Ông K, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án./.

Nơi nhận
- Các đương sự
- Thi hành án DS huyện Quảng Xương
- VKS ND huyện Quảng Xương
- Lưu hồ sơ

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

(đã ký)

Bùi Thị Huyền