

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KIÊN LƯƠNG
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 38/2018/DS-ST
Ngày: 18/4/2018
“*Tranh chấp hợp đồng thuê đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIÊN LƯƠNG - TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Đình Đăng**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Lê Tú Trinh**

2. Ông **Trương Thanh Giảng**.

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thủy** là Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Kiên lương tham gia phiên tòa: Ông **Thái Xuân Nguyên** – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 132/2017/TLST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2017 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2018/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2018 và quyết định hoãn phiên tòa số 10/QĐ-HPT ngày 30 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Chị **Quách Thị P** – sinh năm: 1971 (Có mặt).

Hộ khẩu thường trú: ấp Đ xã B huyện H – tỉnh K

Chỗ ở hiện nay: Tổ 01, ấp L, xã K, huyện K tỉnh K.

*** Bị đơn:** Ông **Lê Văn H** – sinh năm: 1971 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 144, khu phố N, thị trấn K - huyện K, tỉnh K.

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

1/ Ông **Trần Phước T** – SN: 1985 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn S, huyện H, tỉnh K.

2/ Ông **Lê Quang Tr** – sinh năm: 1957 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn H, huyện H, tỉnh K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn chị Quách Thị P trình bày:

Ngày 09/9/2016 chị P có thỏa thuận và làm “biên nhận” với nội dung thuê đất anh Lê Văn H với diện tích khoảng 50 công đất tại ấp L, xã K, huyện K, tỉnh KĐ trồng khoai mì với giá 50.000.000đ, thời hạn thuê 6,5 tháng, anh H nhận cọc trước 30.000.000đ để sửa máy cày và cày xới đất, xịt thuốc cỏ cho chị xuống giống, khi chị xuống giống xong thì phải giao hết số tiền 20.000.000đ còn lại cho anh H.

Khi thuê đất anh H chị chỉ biết anh H chứ không biết là đất của ai khác. Tuy nhiên đến ngày 19/10/2016 ông Trần Phước T có mời chị vào làm việc và nói đất mà chị thuê của anh H là đất của ông T cho anh Tr thuê với thời hạn 03 năm (từ ngày 24/10/2013 đến 24/12/2016) là hết hợp đồng, như vậy anh Tr chỉ còn thời gian thuê đất của ông T là 02 tháng nhưng anh H lại thỏa thuận cho chị thuê đất trồng khoai mì là không được vì vậy anh T ngăn cản không cho chị canh tác trên đất. Do đó chị P tìm gặp anh H hỏi thì anh H nói để anh H làm hợp đồng lại với ông T nên chị không xuống giống trồng khoai mì được, anh H tiếp tục hứa đến tháng 12/2016 sẽ cày xới đất cho chị, tuy nhiên đến tháng 12/2016 anh H rút hết máy cày, máy xới đi nơi khác không cày xới đất hay xịt thuốc cỏ cho chị như đã thỏa thuận, anh T cũng không cho chị làm trên đất vì vậy chị không trồng khoai mì được. Chị có gặp anh H để đòi lại số tiền 30.000.000đ tiền cọc, nhưng anh H cứ hứa trả cho chị nhiều lần nhưng đến nay vẫn không trả. Nay chị P yêu cầu anh H phải trả lại số tiền 30.000.000đ đã nhận cọc, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Bị đơn anh Lê Văn H trình bày trong các bản khai và biên bản hòa giải như sau:

Anh H là em ruột của ông Tr, anh H thừa nhận vào ngày 09/9/2016 anh có cho chị P thuê đất như trình bày của chị P và có viết giấy biên nhận cho chị Quách Thị P thuê khoảng 50 công đất, thời gian thuê là 6,5 tháng, giá thuê là 50.000.000đ.

Đất anh thỏa thuận cho chị P thuê không phải đất của anh mà là đất của ông Lê Quang Tr đã thuê của ông T, ông chỉ là tài xế lái máy cày làm thuê cho ông T. Khi chị P đến hỏi thuê đất ông có nói với ông Tr, ông Tr đã chỉ đạo ông thay mặt ông Tr đứng ra giao dịch cho chị P thuê đất, chị P có giao tiền cọc cho anh H được 30.000.000đ còn lại 20.000.000đ sau khi anh cày xới đất và xịt thuốc cỏ xong thì chị P sẽ giao hết số tiền còn lại cho anh H, và ông Tr sẽ về ký hợp đồng với chị P. Anh H được biết anh T (chủ đất) có vào ngăn cản không cho chị P canh tác trên đất vì nói sắp hết hợp đồng thuê với ông Tr. Do biết việc chị P bị anh T ngăn cản không cho canh tác trên đất nên ông H và ông Tr có đến gặp ông T và ông Năm Đ (cha của ông T) thương lượng và được cha con ông T đồng ý cho anh thuê thêm một năm nữa.

Tuy nhiên do chị P thấy mưa nước lũ về không trồng được khoai mì được nên chị không vào phân đất đã thuê để trồng khoai mì, anh Tr cũng không thấy chị P vào làm trên đất đã thuê nên cũng không về làm hợp đồng với chị. Nay chị P yêu cầu anh trả lại tiền cọc đã nhận thì anh không đồng ý, vì anh chỉ là người làm thuê cho anh Tr số tiền trên anh đã đưa ông Tr là anh ruột của anh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Phước T trình bày trong các bản khai và biên bản hòa giải như sau:

Anh T có 12ha đất tọa lạc tại ấp L, xã K, huyện K, tỉnh K (đất chưa có giấy CN QSD đất).

Vào ngày 24/10/2013 anh T có lập hợp đồng cho ông Lê Quang Tr thuê phần đất trên với giá 500.000đ/01 công x 120 công = 60.000.000đ/ 1 năm, thời hạn thuê 03 năm với số tiền thuê là 180.000.000đ (*Một trăm tám mươi triệu đồng*) đến ngày 24/12/2016 thì hết hạn hợp đồng.

Về tiền thuê đất đến ngày 29/01/2015 thì ông Tr trả cho anh T được số tiền thuê một năm đầu là 60.000.000đ nhưng xin thiếu lại 10.000.000đ (tức mới chỉ nhận được 50.000.000đ. Còn các năm sau thì ông Tr giao không đúng hạn hợp đồng, lúc thì trả 10.000.000đ, lúc thì trả 20.000.000đ, lúc thì 40.000.000đ nhưng vẫn giao gần đủ số tiền 120.000.000đ. Tổng cộng ông Tr giao cho anh T là 170.000.000đ, theo hợp đồng thì ông Tr còn thiếu lại số tiền thuê đất là 10.000.000đ.

Đến ngày 19/10/2016 anh T nghe tin ông Tr đã cho người khác thuê một phần diện tích đất mà ông Tr đã thuê của anh, trong khi thời hạn hợp đồng thuê đất giữa anh với ông Tr chỉ còn 02 tháng là hết hạn, vì vậy anh T đã lên coi đất thì được biết anh Lê Văn H là em ruột ông Tr cho bà Quách Thị P thuê lại đất trên nên anh T ngăn cản không cho chị P làm trên đất này vì đất này là do ông Tr đứng ra thuê nhưng ông H lại tự ý cho chị P thuê lại, hơn nữa ông Tr còn thiếu tiền thuê đất của anh và các bên cũng không ai hỏi ý kiến anh khi cho thuê đất nên anh không đồng ý cho chị P canh tác.

Tháng 11/2016 ông Tr và ông H có xuống nhà anh thỏa thuận mượn đất thêm một năm nữa (từ ngày 24/12/2016 đến ngày 24/12/2017, anh chỉ đồng ý cho thuê với điều kiện là đến ngày 24/12/2016 ông Tr phải trả hết cho anh số tiền của hợp đồng cũ còn thiếu anh là 10.000.000đ và số tiền mượn thêm một năm là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) nhưng ông Tr và ông H không trả đủ số tiền trên cho anh nên anh không cho ông Tr thuê nữa và cắt hợp đồng từ ngày 24/12/2016. Việc ông H nói tôi (T) đồng ý cho anh H và anh T thuê thêm một năm nữa là không đúng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang T được ông Lê Văn H cung cấp địa chỉ tại khu phố T – thị trấn H – huyện H tỉnh K (tại Shop Thiên P 1) Tòa án đã đến địa chỉ trên để xác minh thì được bà Nguyễn Thị N là chủ nhà xác nhận ông Lê Quang Tr không có ở đó nhưng không hiểu sao ông H lại cung cấp địa chỉ ông Tr ở đây, mặc dù vậy Tòa án vẫn tiến hành các thủ tục niêm yết theo quy định để làm việc và triệu tập họp lệ nhưng ông Tr vẫn vắng mặt không có lý do. Ông Lê Quang Tr cũng không có văn bản trình bày ý kiến, không nộp tài liệu chứng cứ và không đến Tòa án lần nào, do đó Tòa án không ghi được lời khai của ông Tr, không tiến hành hòa giải được và tiến hành xét xử vắng mặt ông Tr theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kiên Lương tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Qua kiểm sát việc tuân theo pháp luật tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, tuy nhiên vụ án đã quá thời hạn xét xử. Một vài thủ tục tố tụng còn thiếu sót như vụ án thụ lý chậm, việc tiếp cận công

khai chứng cứ và hòa giải lần đầu có mặt nguyên đơn và bị đơn nhưng không thể hiện có biên bản giao thông báo về phiên hòa giải cho họ.

Về nội dung: Đất của ông Lê Phước T cho ông Lê Quang Tr thuê chưa hết thời hạn hợp đồng mà ông H lại cho chị P g thuê mà không thông qua ý kiến của anh T là chủ đất vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông H phải trả lại bà P số tiền 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*) đã nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kiên Lương tỉnh Kiên Giang Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Chị Quách Thị P yêu cầu anh Lê Văn H trả lại số tiền 30.000.000đ mà chị thuê đất và đã đặt cọc cho anh H nên căn cứ vào khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự để giải quyết, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được tổng đạt hợp lệ đầy đủ các văn bản tố tụng như quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai. Riêng đối với ông Tr, Tòa án đã tổng đạt bằng hình thức niêm yết công khai nơi ông Tr cư trú theo địa chỉ ông H cung cấp nhưng ông Tr vắng mặt tại các phiên họp về giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử, ngoài hình thức tổng đạt trên Tòa án còn tổng đạt cho ông Tr thông qua ông Lê Văn H (theo yêu cầu của ông H) là em ruột ông Tr nhưng ông Tr không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình về vụ kiện nên Tòa án xét xử vắng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 điều 227 Bộ Luật Tố Tụng Dân Sự năm 2015.

[3] Về nội dung vụ kiện. Ngày 09/9/2016 chị P có thỏa thuận thuê đất với ông Lê Văn H sau đó hai bên có lập giấy “biên nhận” với nội dung thuê 50 công đất tại ấp L, xã K, huyện K, tỉnh K với giá 50.000.000đ, thỏa thuận thuê 6,5 tháng, anh H nhận cọc của chị P trước 30.000.000đ, số tiền 20.000.000đ còn lại chị P sẽ giao cho anh H sau khi chị P xuống giống trồng khoai mỳ.

Do anh T biết được đất này anh H tự đứng ra cho người khác thuê vì vậy ngày 19/10/2016 anh T có tìm gặp chị P và cho chị P hay là đất mà chị thuê anh H là đất của anh T chứ không phải đất của anh H, đất này anh T cho anh T thuê với thời hạn 03 năm (từ ngày 24/10/2013 đến 24/12/2016) là hết hợp đồng như vậy ông Tr chỉ còn thời gian thuê đất của ông T là 02 tháng nhưng anh H không phải là chủ đất mà lại thỏa thuận cho chị P thuê đất trồng khoai mỳ với thời gian 06 tháng rưỡi là không

được vì đất chưa hết thời hạn thuê, và việc cho thuê cũng không thông qua ý kiến của anh T nên anh không cho chị P canh tác.

Do bị ông T ngăn cản nên chị P mới biết được phần đất mà chị thuê của anh H là đất của ông T cho ông Lê Quang Tr thuê chứ không phải đất của ông H. Hơn nữa ông H hợp đồng cho chị P thuê từ ngày 09/9/2016 với thời hạn là sáu tháng rưỡi, trong khi thực tế thời hạn thuê đất giữa ông T với ông T chỉ còn ba tháng là hết hạn hợp đồng do đó giao dịch dân sự giữa bà P và ông H là vô hiệu do bị lừa dối nên căn cứ vào điều 132 Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết. Buộc ông H trả lại số tiền đã nhận cọc thuê đất của chị Phượng là 30.000.000đ.

Việc anh H trình bày anh cho chị P thuê đất trên là theo sự chỉ đạo của anh Tr (là anh ruột của ông H), anh có nhận số tiền 30.000.000đ từ chị P và anh đã đưa số tiền 30.000.000đ cho ông Tr, do chị P không vào canh tác đất nên ông không có trách nhiệm trả cho chị P. Anh H cho rằng anh và ông Tr đã thuê đất anh T thêm 1 năm và được anh T đồng ý tuy nhiên anh T bác bỏ lời trình bày này của anh H, ông Trần Phước T trình bày đất này là của ông T cho ông Tr thuê, nhưng khi hết hạn hợp đồng thì anh T không cho anh Tr thuê nữa do ông Tr không trả số tiền còn thiếu lại của hợp đồng cũ là 10.000.000đ (Mười triệu đồng), và ông Tr muốn thuê tiếp 1 năm nữa thì phải trả thêm 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) nhưng ông Tr không trả nên anh T không cho thuê nữa. Lời trình bày của anh H nói rằng anh T đồng ý cho ông Tr thuê một năm nữa nhưng không có chứng cứ gì chứng minh nên lời trình bày của anh H là không có cơ sở xem xét bởi anh H không cung cấp được văn bản hay giấy tờ gì chứng minh cho việc ông Tr ủy quyền cho ông H đứng ra cho chị P thuê lại đất trên hoặc ý kiến của chủ đất là anh T đồng ý cho chị P thuê lại phần đất trên, và cũng không có giấy tờ gì chứng minh việc ông Tr nhận số tiền trên của chị P.

Việc anh H cũng thừa nhận đất mà anh cho chị P thuê là đất do ông Tr thuê của ông T nên hội đồng xét xử xác định hợp đồng thuê đất giữa ông H và chị P là không có hiệu lực pháp luật vì ông H không có quyền cho chị P thuê đất trên và bản thân chị P khi thuê đất với anh H thì chị cũng không biết đất này là đất của anh T, nhưng anh H đã tự đứng cho chị P thuê đất và nhận tiền cọc của chị P là 30.000.000đ, do đó Hội đồng xét xử buộc anh H phải trả lại cho chị P số tiền 30.000.000đ đã nhận cọc là phù hợp với quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005.

Tại biên bản lấy lời khai anh H ngày 03/8/2017 và thông báo về việc yêu cầu anh H làm đơn yêu cầu độc lập để xem xét trách nhiệm của ông Tr trong việc nhận số tiền 30.000.000đ mà anh H đã đưa ông Tr (theo lời trình bày của ông H) và đóng án phí theo quy định để được xem xét giải quyết trong vụ kiện, nhưng cho đến nay anh H

vẫn không làm thủ tục yêu cầu độc lập theo quy định nên hội đồng xét xử không xem xét trong vụ kiện này, do đó nếu anh H có cơ sở chứng minh ông đã đưa ông Tr số tiền 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) mà anh nhận của chị P thì ông H có quyền khởi kiện ông Lê Quang Tr để đòi số tiền trên ở một vụ kiện khác.

[4] **Về án phí dân sự sơ thẩm:** anh Lê Văn H bị buộc trả tiền cọc thuê đất đã nhận của chị P nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chị Quách Thị P được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Xét quan điểm và lời trình bày của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kiên Lương là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39; điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Căn cứ vào các điều 132, điều 137; điều 703; 704; 705; 707 và 713 Bộ luật dân sự năm 2005.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Quách Thị P .

Buộc ông Lê Văn H trả cho chị Quách Thị P số tiền 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng còn phải chịu thêm một khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Căn cứ vào các Điều 144, Điều 147 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Buộc ông Lê Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 1.500.000đ (*Một triệu năm trăm ngàn đồng*). Chị Quách Thị P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 750.000đ theo lai thu số 0001650 ngày 31/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Lương.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (18/4/2018). Riêng người vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, b và 9 Luật thi hành án dân sự 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Kiên Lương;
- Thi Hành án Dân sự H. KL ;
- Đường sự;
- Lưu tập án, Hồ sơ;
- Lưu VP./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Đình Đăng