

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC LINH
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 22/2021/DS-ST

Ngày 16 - 7 - 2021

V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC LINH, TỈNH BÌNH THUẬN**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quý.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Bình.

Bà Đinh Thị Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Tô Văn Liên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hải Lĩnh – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2021, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 285/2020/TLST-DS, ngày 23 tháng 12 năm 2020, về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 98/2021/QĐXXST-DS, ngày 07/6/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 77/2021/QĐST-DS, ngày 22 tháng 6 năm 2021; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Từ Cao Tr, sinh năm 1975; nơi cư trú: Tổ 3, khu phố 1, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

2. *Bị đơn:* Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1964; nơi cư trú: Tổ 2, thôn 6, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Mỹ D; nơi cư trú: Tổ 2, thôn 6, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

- Ông Trần Ngọc Ch, sinh năm 1973; nơi cư trú: Tổ 2, khu phố 2, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

- Bà Nguyễn Thị Xuân H, sinh năm 1976; nơi cư trú: Tổ 3, khu phố 1, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân H; vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ D và ông Trần Ngọc Ch.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện về việc “Yêu cầu bồi thường tiền thuê đất sản xuất lúa nước” lập ngày 29/10/2020, cùng các bản tự khai, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của ông Từ Cao Tr tại phiên tòa thể hiện:

Ngày 01/02/2020, vợ chồng ông Từ Cao Tr và bà Nguyễn Thị Xuân H có thuê đất sản xuất lúa của ông Hoàng Văn T, diện tích 3,8 ha đất tại đồng Đ. Giá thuê là 40.000.000 đồng và hai bên có viết giấy tay. Thời hạn thuê là 01 năm 3 vụ, từ ngày 01/02/2020 đến ngày 01/02/2021.

Sau khi thuê đất thì vợ chồng ông Tr, bà H tiến hành sạ lúa vụ đầu tiên trên diện tích đất thuê. Vợ chồng ông Tr, bà H làm được vụ đầu tiên thì ông T bán cho ông Trần Ngọc Ch diện tích 1,2 ha trong phần diện tích 3,8 ha đất mà vợ chồng ông Tr, bà H thuê của ông T. Đến vụ thứ hai vợ chồng ông Tr, bà H sạ lúa nhưng bị ông Trần Ngọc Ch ra ngăn cản và đòi lại đất ruộng. Ông Tr liên hệ với ông T thì ông T trả lời đất ông cho thuê thì cứ sản xuất và ông T sẽ chịu trách nhiệm theo giấy hợp đồng đã ký giữa đôi bên.

Ông Từ Cao Tr làm đơn gửi UBND thị trấn Đ, UBND thị trấn Đ tổ chức hòa giải thì ông Ch trình ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1,2 ha mang tên ông Trần Ngọc Ch nhưng ông Hoàng Văn T không tham gia, buổi hòa giải không thành. Ông Tr làm đơn khởi kiện yêu ông T bồi thường thiệt hại tiền thuê đất, tiền cày đất, tiền công sạ lúa, tiền giống, tiền thuốc cỏ trên diện tích đất sản xuất lúa 1,2 ha với số tiền 16.800.000 đồng. Trong đó tiền thuê ruộng 8.000.000 đồng, tiền cày ruộng 3.000.000 đồng, tiền lúa giống 4.000.000 đồng, tiền công sạ lúa 500.000 đồng, tiền thuốc cỏ 1.300.000 đồng.

Tòa án tổ chức tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng bị đơn ông Hoàng Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ D và ông Trần Ngọc Ch không tham gia nên hòa giải không thành.

Theo biên bản lấy lời của ông Hoàng Văn T vào ngày 30/3/2021, thì ông T cho rằng nếu bồi thường thì ông chỉ bồi thường 01 ha do ông B, ông Ch khai thác đất. Đối với số tiền 16.800.000 đồng ông Tr kiện tôi (T) nếu nói tình cảm thì tôi (T) cũng đồng ý trả cho ông Tr cũng được.

Tòa án tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ theo chứng cứ nguyên đơn cung cấp về giá trị thiệt hại thì phù hợp với chứng cứ nguyên đơn cung cấp có chứng thực của UBND thị trấn Đ vào ngày 05/02/2021.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh phát biểu ý kiến như sau:

Việc tuân thủ theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc chấp hành của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H đã thực hiện đúng, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã có cơ sở thể hiện giao dịch thuê quyền sử dụng đất giữa các bên lập ngày 01/02/2020 là có thật, Căn cứ vào biên bản lấy lời khai của ông Hoàng Văn T vào ngày 30/3/2021, thì ông T đồng ý bồi thường cho ông Tr đúng với số tiền mà ông Tr yêu cầu. Xét thấy, cần chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn để buộc bị đơn ông Hoàng Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ D phải liên đới bồi thường số tiền 16.800.000 đồng cho vợ chồng ông Từ Cao Tr và bà Nguyễn Thị Xuân H là phù hợp thực tế và đúng quy định tại Điều 472, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn có nơi cư trú và địa chỉ cụ thể trên địa bàn huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn, yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bị đơn bồi thường thiệt hại về tiền thuê đất, tiền cày đất, tiền công sạ lúa, tiền giống lúa, tiền thuốc cỏ xuất phát từ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[1.3] Về xét xử vắng mặt đương sự: Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc Ch, bà Nguyễn Thị Mỹ D vắng mặt không có lý do. Tuy nhiên, là trường hợp được triệu tập hợp lệ lần thứ 2. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có tên trên là phù hợp.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất: Vợ chồng ông Từ Cao Tr và bà Nguyễn Thị Xuân H thuê quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ D hai bên tự nguyện giao kết với nhau dựa trên giấy với hình thức viết tay có nội dung thuê đất sản xuất lúa nước, và vợ chồng ông Tr, bà H đã đưa đủ số tiền thuê đất 40.000.000 đồng cho ông Hoàng Văn T là bên cho thuê đất đã nhận đủ số tiền này. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã có cơ sở thể hiện giao dịch thuê quyền sử dụng đất giữa các bên lập ngày 01/02/2020 là có thật.

Việc thỏa thuận cho thuê đất và giao dịch tiền thuê đất là do các bên tự nguyện thỏa thuận dựa trên ý chí và nguyện vọng của các bên nên được pháp luật bảo vệ. Tuy nhiên, nội dung thỏa thuận thuê đất được các bên viết bằng giấy viết tay không tuân thủ về mặt hình thức, không được công chứng, chứng thực và đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai theo đúng quy định tại Điểm b khoản 3 Điều 167 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Về nội dung thỏa thuận các bên đã thực hiện hợp đồng, cụ thể: Vợ chồng ông Từ Cao Tr và bà Nguyễn Thị Xuân H đã đưa đủ tiền thuê đất cho ông Hoàng Văn T, và vợ chồng ông Tr, bà H đã sạ lúa trên đất thuê được 01 vụ đã thu hoạch. Do đó, Hội đồng xét xử thấy rằng giao dịch giữa vợ chồng ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ D với vợ chồng ông Từ Cao Tr và bà Nguyễn Thị Xuân H được lập tại thị trấn Đ vào ngày 01/02/2020, đây là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

[2.2] Về bồi thường thiệt hại theo hợp đồng: Vợ chồng ông T, bà D là người trực tiếp cho vợ chồng ông Tr, bà H thuê đất sản xuất lúa nước diện tích 3,8 ha trong thời hạn 01 năm 3 vụ lúa. Nhưng vợ chồng ông Tr, bà H mới sản xuất thu hoạch có một vụ mà ông T đã bán đất ruộng cho ông Trần Ngọc Ch diện tích đất 1,2 ha. Trong quá trình sản xuất những vụ tiếp theo của vợ chồng ông Tr, bà H bị ông Trần Ngọc Ch ngăn cản, lấy lại ruộng diện tích 1,2 ha đất gây thiệt hại cho vợ chồng ông Tr, bà H. Ông Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông T, bà D bồi thường thiệt hại về tiền thuê đất, tiền cày đất, tiền công sạ lúa, tiền giống lúa, tiền thuốc cỏ trên diện tích đất sản xuất lúa 1,2 ha với số tiền 16.800.000 đồng. Tòa án tổ chức nhiều phiên hòa giải nhưng ông T và bà D không tham gia nên hòa giải không thành.

Qua xác minh việc ông Trần Ngọc Ch ngăn cản lấy ruộng diện tích 1,2 ha gây thiệt hại cho vợ chồng ông Tr, bà H; và việc vợ chồng ông Tr, bà H bị thiệt hại là có thật và phù hợp với phần giá trị thiệt hại như ông Tr yêu cầu vợ chồng ông T bồi thường.

Căn cứ biên bản lấy lời khai của ông Hoàng Văn T vào ngày 30/3/2021, thì ông T đồng ý bồi thường cho ông Tr đúng với số tiền mà ông Tr yêu cầu. Xét thấy, cần chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn để buộc bị đơn ông Hoàng Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ D phải liên đới bồi thường số tiền 16.800.000 đồng cho vợ chồng ông Từ Cao Tr và bà Nguyễn Thị Xuân H là phù hợp thực tế và đúng quy định tại khoản 1 Điều 476, Điều 478, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn ông Từ Cao Tr được chấp nhận nên bị đơn ông Hoàng Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[4] Về áp dụng án lệ: Sau khi rà soát các án lệ đã được Chánh án Tòa án nhân dân tối cao công bố thấy rằng: Nội dung tranh chấp của vụ án không có những tình tiết, sự kiện tương tự đã được nêu trong các án lệ. Vì vậy, Hội đồng xét xử không áp dụng án lệ mà chỉ căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

[5] Xét ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ ngày thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng pháp luật. Phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án là có căn cứ và phù hợp với nội dung vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 357, Điều 468, khoản 1 Điều 476, Điều 478, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điểm b khoản 3 Điều 167 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 26 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;

- Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Từ Cao Tr.

2. Buộc ông Hoàng Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ D có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Từ Cao Tr và bà Nguyễn Thị Xuân H số tiền 16.800.000 đồng (Mười sáu triệu tám trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày ông Từ Cao Tr và bà Nguyễn Thị Xuân H có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng ông Hoàng Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Buộc ông Hoàng Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ D phải nộp số tiền 840.000 đồng (Tám trăm bốn mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Từ Cao Tr và bà Nguyễn Thị Xuân H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho ông Từ Cao Tr số tiền 420.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận theo biên lai thu tiền số 0004227 ngày 23/12/2020.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án 16/7/2021. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật, để Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

5. Trong trường hợp bản án 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 dân sự, 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Cơ quan thi hành án cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Quý

