

Bản án số: 30/2017/DS-ST

Ngày: 27/7/2017

*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 THỊ XÃ CAI LẬY-TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông **Phan Thanh Sơn**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Đoàn Văn Phôi**.
2. Ông **Tôn Văn Hùng**.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông **Nguyễn Minh Cảnh** – Cán bộ TAND thị xã Cai Lay, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lay, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Liễu** – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 7 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Cai Lay đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2017/TLST- DS ngày 20 tháng 02 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2017/QĐXXST- DS ngày 04 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự.

1. *Nguyên đơn:* Ông **Huỳnh Ngọc A**, sinh năm 1940. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn:* Anh **Phạm Văn Chung B**, sinh năm 1973. (có mặt)

Chị **Nguyễn Thị Bích Th**, sinh năm 1976. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã E, thị xã F, tỉnh Tiền Giang.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh **Huỳnh Ngọc L**, sinh năm 1974. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 13/02/2017, tại lời khai trong các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn ông **Huỳnh Ngọc A** trình bày: Vào ngày 20/8/2011, ông **Huỳnh Ngọc A** có cho vợ chồng anh **Phạm Văn Chung B** và chị **Nguyễn Thị Bích Th** thuê phần đất diện tích 5000 m², đất toạ lạc tại ấp Mỹ Phú, xã Long Khánh, thị xã Cai Lay, tỉnh Tiền Giang, thuê để nuôi cá, giá thuê là 18.000.000 đồng/năm, tiền thuê lấy vào đầu năm sau là lấy tiền thuê của năm trước. Đối với tiền thuê từ 20/8/2011 (âm lịch) đến 20/8/2015 (âm lịch) trả đủ. Sau đó hai bên có thoả thuận miêng thuê tiếp 01 năm từ 20/8/2015 (âm lịch) đến 20/8/2016 (âm lịch), giá thuê cũng là 18.000.000 đồng/năm nhưng đến nay anh B, chị Th chưa trả

tiền thuê đất. Ông A có cung cấp tài liệu chứng cứ là giấy cho mượn đất lập ngày 20/8/2011 (âm lịch). Trong phần diện tích đất thuê 5000 m², ông A là người đứng ra trực tiếp cho thuê, nhưng trong đó có 01 phần diện tích đất ông A đã cho con tên là Huỳnh Ngọc L, diện tích là 1500 m², nhưng hợp đồng ông A là người đứng cho thuê và tiền thuê là do ông A đứng ra thoả thuận với anh B, chị Th. Đối với tiền cho thuê đất căn cứ trên diện tích đất của anh L mà ông A đưa lại cho anh L phần tiền tương ứng với diện tích đất cho thuê. Nay ông A yêu cầu anh B, chị Th có nghĩa vụ trả cho ông A tiền thuê đất của 01 năm kể từ ngày 20/8/2015 (âm lịch) đến 20/8/2016 (âm lịch) số tiền là 18.000.000 đồng và trả một lần sau khi án có hiệu lực pháp luật. Đối với số tiền mà ông A nhận vào ngày 24/8/2015 (âm lịch) theo ông A cho rằng là anh B và chị Th trả tiền thuê đất 01 năm từ 20/8/2014 (âm lịch) đến 20/8/2015 (âm lịch) chứ không phải trả tiền thuê đất 01 năm từ 20/8/2015 (âm lịch) đến 20/8/2016 (âm lịch).

** Tại lời khai trong các biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn anh Phạm Văn Chung B và chị Nguyễn Thị Bích Th trình bày:* Anh B, chị Th thừa nhận có thuê của ông A phần diện tích đất, giá thuê như lời trình bày phía ông A là đúng. Về tiền thuê theo hợp đồng từ 20/8/2011 (âm lịch) đến 20/8/2015 (âm lịch) phía anh B và chị Th đã trả đủ cho ông A, việc trả tiền vào đầu tháng 8 hàng năm, khi làm hợp đồng là trả ngay tiền thuê đất năm đầu cho ông A phía ông A mới giao đất. Sau đó đầu tháng 8 hàng năm phải trả tiền thuê, tiền thuê năm nào trả năm đó chứ không phải vào đầu năm sau mới trả tiền thuê đất của năm trước như lời trình bày của ông A. Sau khi mãn hợp đồng theo thoả thuận thì hai bên có hợp đồng miệng tiếp tục thuê 01 năm từ 20/8/2015 (âm lịch) đến 20/8/2016 (âm lịch), giá thuê là 18.000.000 đồng/năm. Phía anh B và chị Th đã trả tiền thuê đất cho ông A vào ngày 24/8/2015 (âm lịch) nên tiền thuê đất của ông A đã trả xong, không còn thiếu. Anh B và chị Th cũng có cung cấp tài liệu chứng cứ là giấy cho mượn đất lập ngày 20/8/2011 (âm lịch). Nay anh B và chị Th không đồng ý trả cho ông A số tiền thuê đất là 18.000.000 đồng theo yêu cầu của ông A.

** Tại lời khai trong các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Ngọc L trình bày:* Về hợp đồng cho thuê đất giữa cha anh là ông A với anh B, chị Th, do cha anh là ông A trực tiếp đứng ra thoả thuận cho thuê, làm hợp đồng và nhận tiền thuê. Trong phần đất cho thuê, cha của anh L là ông A có cho anh L một phần diện tích là 1500 m² nhưng ông A là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa tách chủ quyền đất ra, tiền cho thuê sau khi ông A nhận có đưa lại cho anh L số tiền tính trên tỉ lệ diện tích đất của anh L. Đối với hợp đồng thuê đất thoả thuận miệng từ 20/8/2015 (âm lịch) đến 20/8/2016 (âm lịch) cũng do cha anh là ông A là người trực tiếp thoả thuận cho anh B, chị Th thuê, về giá cho thuê và đã trả tiền thuê hay chưa thì anh L không biết. Nên nay anh L không có ý kiến gì về việc cha anh là ông A khởi kiện đòi anh B, chị Th trả số tiền thuê đất là 18.000.000 đồng, còn việc cha anh là ông A đứng ra khởi kiện thì ông A toàn quyền quyết định đối với việc kiện nói trên.

Về phía đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến và cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay; Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo pháp luật tố tụng quy định, những người tham gia tố tụng chấp hành tốt về pháp luật nên không có đề nghị gì.

Về ý kiến của phía đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Ngọc A về việc yêu cầu anh Phạm Văn Chung B và chị Nguyễn Thị Bích Th trả số tiền thuê đất từ ngày 20/8/2015 (âm lịch) đến ngày 20/8/2016 (âm lịch) với số tiền là 18.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở lời trình bày của các đương sự, các tài liệu chứng cứ được đưa ra xem xét tại phiên tòa. Trên cơ sở kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về quyán hệ tranh chấp:* Xác định đây là tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà cụ thể là yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất.

- *Về yêu cầu của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc A:* Yêu cầu anh Phạm Văn Chung B và chị Nguyễn Thị Bích Th trả cho ông A tiền thuê đất 01 năm kể từ ngày 20/8/2015 (âm lịch) đến 20/8/2016 (âm lịch) số tiền là 18.000.000 đồng và trả một lần sau khi án có hiệu lực pháp luật. Xét thấy, yêu cầu của phía nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc A là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, tại phiên tòa hôm nay ông A cho rằng khi ông cho anh B và chị Th thuê đất hai bên có làm hợp đồng thuê đất vào ngày 20/8/2011(âm lịch), thời hạn thuê từ ngày 20/8/2011 (âm lịch) đến ngày 20/8/2015 (âm lịch), giá thuê là 18.000.000 đồng/năm, tiền thuê đầu năm sau mới trả tiền thuê đất của năm trước; còn phía bị đơn anh B và chị Th thì cho rằng tiền thuê đất trả vào đầu tháng 8 hàng năm và ngày làm hợp đồng cũng là ngày đưa tiền thuê đất năm đầu, ông A mới đồng ý để giao đất. Sau đó hàng năm đều trả tiền thuê đất vào đầu tháng 8 hàng năm, nên khi kết thúc hợp đồng thuê đất thì anh B, chị Th đã trả đủ tiền thuê đất cho ông A là 04 năm hiện không còn nợ. Phía ông A và anh B, chị Th hai bên đều có cung cấp tài liệu chứng cứ là 01 giấy cho mượn đất lập ngày 20/8/2011 (âm lịch), thì theo nội dung trong giấy cho mượn đất cũng thể hiện số tiền thuê đất là 18.000.000 đồng/năm đưa vào đầu tháng 8 hàng năm và theo phía nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa hôm nay đều xác định theo thông lệ tại địa phương thì việc cho thuê đất nguyên tắc đưa tiền trước mới nhận đất và tiền thuê phải trả vào đầu năm, năm nào trả năm đó, nhưng theo ông A do tình cảm nên ông A cho anh B, chị Th thuê đầu năm sau mới lấy tiền thuê năm trước ý kiến này của ông A không được anh B và chị Th thừa nhận. Cho thấy, lời trình bày của ông A cho rằng tiền thuê đất đầu năm sau mới trả tiền thuê đất của năm trước là không phù hợp với nội dung của giấy thỏa thuận mượn đất lập ngày 20/8/2011(âm lịch) và phù hợp thông lệ thực tế ở địa phương. Đối với lời trình bày của anh B, chị Th cho rằng tiền thuê đất trả vào đầu tháng 8 hàng năm thuê năm nào trả năm đó là có cơ sở để chấp nhận và phù hợp với nội dung thỏa thuận trong giấy cho mượn đất lập ngày 20/8/2011(âm lịch) và phù hợp thông lệ thực tế tại địa phương. Cho nên, việc ông A kiện yêu cầu anh B và chị Th trả tiền thuê đất 01 năm kể từ ngày 20/8/2015 (âm lịch) đến 20/8/2016 (âm lịch) số tiền là 18.000.000 đồng là không có cơ sở để chấp nhận. Bởi lẽ, tại phiên tòa hôm nay ông A thừa nhận có nhận số tiền thuê đất của anh B và chị Th vào ngày 24/8/2015 (âm lịch) là 18.000.000 đồng, nên cần xác định số tiền này là anh B và chị Th trả cho ông A là tiền thuê đất từ ngày 20/8/2015 (âm lịch) đến 20/8/2016 (âm lịch), nên anh B và chị Th không còn nợ tiền thuê đất của phía ông A. Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử đã có đủ cơ sở không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Ngọc A về việc yêu cầu anh Phạm Văn Chung B và chị Nguyễn Thị Bích Th trả số tiền thuê đất

từ ngày 20/8/2015 (âm lịch) đến ngày 20/8/2016 (âm lịch) với số tiền là 18.000.000 đồng.

- *Về án phí:* Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A yêu cầu anh B và chị Th trả số tiền thuê đất là 18.000.000 đồng, không được Tòa án chấp nhận, nên ông A phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 900.000 đồng.

Xét đề nghị của phía đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận đề nghị của phía đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lý trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều: 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500 Bộ luật Dân sự; khoản 3, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí.

Tuyên xử

1. Về dân sự:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Ngọc A về việc yêu cầu anh Phạm Văn Chung B và chị Nguyễn Thị Bích Th trả số tiền thuê đất từ ngày 20/8/2015 (âm lịch) đến ngày 20/8/2016 (âm lịch) với số tiền là 18.000.000 đồng.

2. Về án phí:

Buộc ông Huỳnh Ngọc A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 900.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 450.000 đồng theo biên lai thu số 0000566 ngày 17 tháng 02 năm 2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Cai Lậy, như vậy ông A còn phải nộp 450.000 đồng.

3. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND thị xã Cai Lậy;
- CCTHADS thị xã Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Phan Thanh Sơn

