TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CAI LẬY** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 91/2022/DS-ST
Ngày: 21-6-2022
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 CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Thực;

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Huỳnh Văn Thanh;
- Ông Nguyễn Văn Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Luận - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 21 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 136/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2022 về tranh chấp *"Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 103/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Minh C, sinh năm 1976; cư trú tại: Ấp ĐH, xã TB, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Duy T, sinh năm 1981; cư trú tại: Ấp TĐ, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Theo văn bản ủy quyền lập ngày 02-3-2022. (Có mặt)

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Triệu P, sinh năm 1979; cư trú tại: Ấp ĐH, xã TB, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (Vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1940; cư trú tại: Ấp ĐH, xã TB, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình hòa giải tại Tòa án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Duy T trình bày:

Do có nhu cầu thuê đất để canh tác, ngày 22-12-2018, anh Nguyễn Minh C có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Triệu P và bà Nguyễn Thị S. Theo hợp đồng, anh C thuê phần đất khoảng 3.000m^2, trên đất có trồng 58 cây Sa-pô, đất tại ấp ĐH, xã TB, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Thời gian thuê là 05 năm từ ngày 06-12-2018 đến ngày 06-12-2023, số tiền thuê là 220.000.000 đồng. Hợp đồng có anh P, mẹ anh P là bà Nguyễn Thị S là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và anh C cùng ký tên; ngoài ra còn được ông Đỗ Kim L trưởng ấp Đông Hòa ký tên làm chứng và được Ủy ban nhân dân xã Tam Bình xác nhận chữ ký của ông L. Thực tế, hai bên đã từng ký hợp đồng thuê phần đất này vào ngày 08-7-2017 nhưng do phía anh P làm thất lạc nên nay ký lại bản hợp đồng mới và thỏa thuận bản hợp đồng cũ không còn giá trị. Phía anh C nhận đất canh tác và đã giao đủ số tiền 220.000.000 đồng cho phía anh P, bà S. Canh tác được một thời gian thì anh P và anh C lập hợp đồng thỏa thuận ngày 24-01-2021, theo đó hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên, trong thời hạn 01 tháng phía anh P có nghĩa vụ trả lại cho anh C số tiền 220.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận xong thì anh C đã giao trả đất lại cho anh P, bà S nhưng phía anh P, bà S không trả lại tiền cho anh C dù anh C đã đòi nhiều lần. Do đó, nay anh C yêu cầu bà S, anh P có nghĩa vụ liên đới trả lại cho anh C số tiền thuê đất đã nhận là 220.000.000 đồng, yêu cầu trả làm một lần.

Bị đơn, anh Nguyễn Triệu P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị S: Mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không nhận và không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vắng mặt trong các phiên họp và tại phiên tòa.

Tại phiên tòa, chị Nguyễn Thị Duy T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu anh Nguyễn Triệu P, bà Nguyễn Thị S phải liên đới trả số tiền thuê đất là 220.000.000 đồng làm một lần.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Anh Nguyễn Minh C khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Triệu P, bà Nguyễn Thị S phải trả số tiền thuê quyền sử dụng đất. Các bị đơn cư trú tại ấp ĐH, xã TB, huyện C, tỉnh Tiền Giang nên thẩm quyền giải quyết là của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn, anh Nguyễn Triệu P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị S đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt anh P, bà S.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 22-12-2018, giữa anh Nguyễn Minh C và anh Nguyễn Triệu P, bà Nguyễn Thị S có lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, theo đó anh C thuê của bà S, anh P phần đất khoảng 3.000m^2 tại ấp ĐH, xã TB, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Trên đất có 58 cây Sa-pô đang cho trái, thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 06-12-2018 đến ngày 06-12-2023. Hợp đồng được lập được tất cả các bên cùng ký tên, có sự chứng kiến của trưởng ấp Đông Hòa và được Ủy ban nhân dân xã Tam Bình xác nhận chữ ký của trưởng ấp Đông Hòa là đúng. Bên thuê đã nhận đất canh tác, bên cho thuê đã nhận đủ số tiền thuê là 220.000.000 đồng. Đến ngày 24-01-2021, giữa anh C và anh P lập hợp đồng thỏa thuận tất toán hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên, phía anh P có nghĩa vụ trả lại cho anh C 220.000.000 đồng sau 01 tháng kể từ ngày thỏa thuận. Việc lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng thỏa thuận để chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên không có dấu hiệu nào cho thấy bị đe dọa hoặc ép buộc, phía bị đơn cam kết trả lại số tiền thuê đất 220.000.000 đồng cho nguyên đơn trong hạn 01 tháng kể từ ngày 24-01-2021 nhưng đến nay chưa trả nên nguyên đơn kiện đòi là có căn cứ. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Nguyễn Triệu P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị S không có ý kiến gì phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng không giao nộp tài liệu, chứng cứ chứng minh yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở là tự mình từ bỏ nghĩa vụ chứng minh. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh C là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên anh C không phải chịu án phí, được nhận lại tiền tạm ứng án phí. Anh Nguyễn Triệu P và bà Nguyễn Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

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, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự ; các điều 288, 357, 422, 500, 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh C. Buộc anh Nguyễn Triệu P và bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Nguyễn Minh C số tiền 220.000.000 (Hai trăm hai mươi triệu) đồng, trả làm một lần.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

Buộc anh Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị S phải chịu 11.000.000 (Mười một triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Minh C được nhận lại 5.500.000 (Năm triệu năm trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001903 ngày 17-3-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Thời hạn kháng cáo của các đương sự vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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; 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 huyện Cai Lậy;
- Chi cục THADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Nguyễn Anh Thực