TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THÁP MƯỜI** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 79/2018/DS-ST
Ngày: 28-11-2018
V/v HĐ thuê và vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THÁP MƯỜI, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Mai.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Tuấn.

Bà Nguyễn Thị Thúy An.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Vân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Bạch Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 28/11/2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 416/2018/TLST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2018, về "Tranh chấp Hợp đồng thuê đất và vay tài sản" theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 150/2018/QĐST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Trương Văn L, sinh năm: 1986

Bị đơn: Bùi Văn U, sinh năm: 1969

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ngô Thị P, sinh năm: 1971

Cùng địa chỉ: Ấp HL, xã TM, huyện Tháp Mười, Đồng Tháp.

(Ông L có mặt tại phiên tòa, ông U, bà P vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Trương Văn L trình bày: Ngày 09/11/2017 (Al) có cho ông U, bà P vay số tiền 100.000.000đ, lãi suất 5%/tháng, có làm biên nhận, từ ngày vay tiền đến nay ông U, bà P đóng lãi được 3 tháng.

Ngày 25/01/2018 (Al), cho ông U, bà P vay 30.000.000đ, lãi suất 5%/tháng, có làm biên nhận nhưng lần này ông U, bà P không trả vốn và lãi.

Sau đó, vợ chồng ông U có bàn bạc thống nhất với ông sang nhượng đất diện tích 17.451 m^2, đất lúa, thửa số 926 tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Hưng Lợi, xã Thanh Mỹ do ông U đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do gia đình ông cũng có nhu cầu sang nhượng thêm đất lúa để sản xuất nên ông tin ông U. Nhưng hỏi đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông U cho biết thế chấp ngân hàng nông nghiệp vay 450.000.000đ, vì vậy ông U thỏa thuận cố đất cho ông trong 01 năm, sau đó làm thủ tục sang nhượng diện tích trên. Nhưng khi đến Ủy ban nhân dân xã Thanh Mỹ làm giấy cố đất thì Ủy ban xã không ký nhận mà chỉ chứng nhận việc cho thuê đất nên làm hợp đồng thuê đất diện tích 17.451 m^2, đất lúa, tờ bản đồ số 04, với giá 200.000.000đ, thời hạn thuê 01 năm, kể từ ngày 20/4/2018 đến ngày 20/4/2019.

Và trong Hợp đồng tại Điều 5 có nêu rõ ông U thuê lại diện tích đất của ông đã cố của ông U với giá 5.000.000đ/ công tầm nhỏ để ông U canh tác. Khi hết hạn hợp đồng thì ông U phải trả lại ông số tiền cố (thuê đất theo hợp đồng) là 200.000.000đ và 85.000.000đ tiền thuê đất, nhưng hiện nay ông U không trực tiếp canh tác mà cho người khác mướn lại diện tích đất nêu trên mà không bàn bạc với ông.

Ông U cũng cam kết là chỉ vay tiền ở Ngân hàng nông nghiệp huyện Tháp Mười số tiền hơn 400.000.000đ, thời hạn vay đến 20/5/2018 nhưng sau đó ông U đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền tại Ngân hàng khác với số tiền một tỷ đồng ở Sa Đec.

Do thấy, ông U và bà P đã sai hứa với ông nên yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/4/2018 giữa ông và ông Bùi Văn U. Yêu cầu ông U và bà P trả lại tiền thuê (cố) đất 200.000.000đ và tiền vay 130.000.000đ. Tổng cộng 330.000.000đ (Ba trăm ba chục triệu đồng) và rU một phần yêu cầu là không yêu cầu trả lãi 33.600.000đ.

Ông Bùi Văn U trình bày: Ông có cố đất cho ông Trương Văn L số tiền 200.000.000đ và vay số tiền 130.000.000đ lãi suất 5 %, đất ông đang làm không có giao cho ông L làm, do làm ăn thất bại nên không trả được. Nay ông cũng đồng hủy hợp đồng cố đất và trả tiền cho ông L nhưng xin trả vốn.

Bà Ngô Thị P vắng mặt.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong qua trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Điều 70, 71, 73, 234 Bộ luật tố tụng dân sự và những quy định khác của pháp luật. Riêng ông U, bà P không có mặt tại các phiên họp, hòa giải và phiên tòa hôm nay là chưa chấp hành đúng quy định pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đình chỉ một phần yêu cầu của ông L. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông L và ông U. Buộc ông U,

bà P trả cho ông L 100.000.000đ và Buộc ông U trả cho ông L 200.000.000đ tiền cố đất và 30.000.000đ tiền vay.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Ông Trương Văn L có cho vợ chồng ông Bùi Văn U, Ngô Thị P mượn số tiền 100.000.000đ có làm biên nhận ngày 09/11/2017 al, thời hạn 02 tháng đến ngày 09/01/2018 al trả, ngày 25/01/2018 al ông U mượn tiếp số tiền 30.000.000đ hẹn thời gian 01 tháng đến ngày 25/02/2018 al trả, có làm biên nhận và ông U có cố cho ông L diện tích 17.451m^2 với số tiền 200.000.000đ, nội dung thỏa thuận thời hạn 01 năm từ ngày 20/4/2018 đến ngày 20/4/2019 và đất ông U thuê lại với giá 5.000.000đ/ công, hai bên có làm hợp đồng được Ủy ban xã Thanh Mỹ chứng thực nhưng được ghi là hợp đồng thuê đất quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đến hạn trả nợ ông L yêu cầu ông U, bà P trả nợ nhưng do ông U, bà P không có khả năng trả nợ nên hai bên xảy ra tranh chấp.

[2] Xét yêu cầu của ông L tại phiên tòa hôm nay yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/4/2018 giữa ông L và ông U. Yêu cầu ông U và bà P trả lại tiền mượn 100.000.000đ tại biên nhận ngày 09/11/2017 al và yêu cầu ông U trả tiền thuê (cố) đất 200.000.000đ và tiền 30.000.000đ là có cơ sở vì tại tờ tự khai ông Bùi Văn U thừa nhận có vay của ông L số tiền 130.000.000đ và tiền cố đất là 200.000.000đ do làm ăn thất bại nên không trả được và đồng ý hủy hợp đồng và trả tiền cho ông L.

Ngoài ra, việc thỏa thuận cố đất giữa ông L và ông U là có thật và được Ủy ban xã Thanh Mỹ chứng thực nhưng hợp đồng được ghi là thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thời hạn 01 năm (từ ngày 20/4/2018 đến ngày 20/4/2019) mặc dù hợp đồng chưa hết hạn nhưng ông U và ông L hai bên đều đồng ý hủy hợp đồng là phù hợp nên chấp nhận. Do hợp đồng không thực hiện nên ông U phải có nghĩa vụ trả lại tiền cho ông L.

[3] Đối với, ông U, bà P trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tống đạt trực tiếp Thông báo thụ lý, Thông báo phiên họp công khai chứng cứ và Hòa giải cho ông U nhận. Tòa án cũng đã niêm yết Thông báo phiên họp công khai chứng cứ và Hòa giải. Lẽ ra ông U đã nhận được các Thông báo thì ông U và bà P đến Tòa án để tham gia tố tụng giải quyết vụ án nhưng ông U, bà P cố tình vắng mặt và Tòa án cũng đã thực hiện thủ tục tống đạt niêm yết hợp lệ các Quyết định xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông U, bà P vẫn vắng mặt, nên Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử theo điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự có ghi:

"Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa thì Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.".

[4] Do yêu cầu của ông L được chấp nhận nên ông U, bà P có nghĩa vụ phải chịu án P.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Điều 70, 71, 73, 234 Bộ luật tố tụng dân sự và những quy định khác của pháp luật.

Riêng ông U, bà P không có mặt tại các phiên họp, hòa giải và phiên tòa hôm nay là chưa chấp hành đúng quy định pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Đình chỉ một phần yêu cầu của ông L. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông L và ông U. Buộc ông U, bà P trả cho ông L 100.000.000đ và Buộc ông U trả cho ông L 200.000.000đ tiền cố đất và 30.000.000đ tiền vay.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 122, 463 và Điều 500 Bộ luật dân sự; Điều 244, điểm b khoản 2, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giãm, thu, nộp và sử dụng án P và lệ P Tòa án.

Tuyên xử:

- Đình chỉ một phần yêu cầu của ông Trương Văn L.

- Buộc ông Bùi Văn U, bà Ngô Thị P trả cho ông Trương Văn L số tiền vay là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

- Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/4/2018 giữa ông Trương Văn L và ông Bùi Văn U.

- Buộc ông Bùi Văn U trả cho ông Trương Văn L số tiền cố (thuê) là 200.000.000đ và tiền vay 30.000.000đ, tổng cộng là 230.000.000đ (Hai trăm ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông L mà ông U, bà P chưa trả xong số tiền trên thì hàng tháng còn phải bằng tiền lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành xong.

Về án P: Ông U, bà P phải nộp 5.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm và ông U phải nộp 11.500.000đ án P dân sự sơ thẩm.

Ông L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả lại cho ông L 9.090.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số BH/2017/0000006, quyển số 0000001, ngày 16/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án hôm nay ông L được quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án cấp trên. Đối với ông U, bà P được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được 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 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.

Nơi nhận:
- TAND, VKSND Tỉnh ĐT;
- VKSND cùng cấp
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.(M)

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

(Đã ký)

Nguyễn Thanh Mai