

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: **10/2018/DS-ST**
Ngày: 26 -06- 2018
V/v “*Tranh chấp về hợp đồng
Thuê quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Mai Tấn Đầu**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Văn Kiệt**.

2. Ông **Vũ Văn Hợp**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lý Văn Toán** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang: Ông **Lâm Sễn**- Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 06 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 269/2017/TLST- DS, ngày 20 tháng 11 năm 2017 về việc “Tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2017/QĐST-DS, ngày 22 tháng 05 năm 2018 và quyết định hoãn phiên tòa số 13/2017/QĐST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: 1/. Bà **Thị T**, sinh năm: 1972. (có mặt)

2/. Ông **Tiêu L**, sinh năm: 1970. (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp VH 2, xã VHP, huyện CT, tỉnh KG.

* Bị đơn: 1/. Bà **Thị U**, sinh năm: 1965. (vắng mặt)

2/. Ông **Danh S**, sinh năm: 1964. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp VH 2, xã VHP, huyện CT, tỉnh KG.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và bản tự khai ngày 23/11/2017 nguyên đơn bà Thị T, ông Tiêu L trình bày:

Nguyên vợ chồng ông bà được uỷ ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 374324, thửa đất

2047, tờ bản đồ số 28, diện tích 9.425m², cấp ngày 09/7/2007 đất tọa lạc tại ấp VH 2, xã VHP, huyện CT, tỉnh KG. Trên diện tích đất này vào ngày 06/5/2012 vợ chồng ông bà cho ông Danh S và bà Thị U thuê diện tích ngang khoảng 5 mét, dài khoảng 9 mét, tổng diện tích là khoảng 45m², giá thuê là 2.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê là 5 năm. Ông S và bà U trả tiền thuê được 3 năm với số tiền là 6.000.000 đồng, còn lại 02 năm ông S và bà U không thanh toán cho vợ chồng ông bà và cũng không đồng ý dọn căn chòi đi để trả đất cho vợ chồng ông bà sử dụng và cũng không trả tiền thuê đất. Vợ chồng ông bà đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Danh S và bà Thị U dọn đi và cũng đã yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng ông S và bà U chỉ hứa mà không thực hiện.

*Tại phiên tòa ngày hôm nay bà **Thị T** và ông **Tiêu L** yêu cầu:* Yêu cầu bà Thị U và ông Danh S trả tiền thuê đất còn thiếu là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng); Ông bà không yêu cầu buộc vợ chồng ông Danh S và bà Thị U dọn căn chòi và các tài sản khác để trả lại diện tích đất cho ông bà vì hiện nay, ông Danh S và bà Thị U đã dọn đi nơi khác sinh sống.

** Bị đơn bà **Thị U** và ông **Danh S** đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có ý kiến trình bày.*

** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:* Trong quá trình giải quyết vụ án thẩm phán đã tiến hành giải quyết vụ án đúng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa thì HĐXX và đương sự chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi của nguyên đơn, buộc bà Thị U và ông Danh S phải trả cho bà Thị T và ông Tiêu L số tiền 4.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] - Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thị T và ông Tiêu L thực hiện quyền khởi kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự là thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

[2] - Về quan hệ pháp luật tranh chấp nguyên đơn bà Thị T và ông T Liêm yêu cầu bà Thị U và ông Danh S trả tiền thuê đất còn thiếu là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng). Nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định trong vụ án là “*Tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

[3] - Về thủ tục tố tụng: Bà Thị U và ông Danh S đã được tòa án tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt nên hội đồng xét xử căn

cứ vào khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt bà Thị U và ông Danh S.

[4] - Về nội dung vụ án: Tại phiên toà nguyên đơn bà Thị T và ông Tiêu L yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xem xét giải quyết yêu cầu bà Thị U và ông Danh S trả tiền thuê đất còn thiếu là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng); Bị đơn bà Thị U và ông Danh S đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có ý kiến trình bày.

Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù hợp đồng thuê đất ngày 06/5/2012 được giao kết bằng giấy tay nhưng đã được thực hiện, theo thỏa thuận thời gian thuê đất là 5 năm từ ngày 06/5/2012 đến ngày 06/5/2017. Ông S và bà U trả tiền thuê đất để ở được 3 năm với số tiền là 6.000.000 đồng, còn lại 02 năm ông S và bà U không thanh toán cho vợ chồng bà Thị T và ông Tiêu L. Đến nay ông Danh S và bà Thị U đã dọn đi nơi khác sinh sống và đã trả đất cho ông bà nhưng vẫn không trả tiền thuê đất còn thiếu là 4.000.000 đồng. Mặt khác, trong biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã VHP ngày 13/7/2017 thì bà Thị U vẫn thừa nhận còn thiếu tiền thuê đất còn thiếu là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) và hẹn trong vòng 02 tháng sẽ trả tiền và di dời đi nơi khác nhưng đến nay thì bà Thị U và ông Danh S không thực hiện lời hứa này. Bên cạnh đó, sau khi bà Thị T và ông Tiêu L khởi kiện ra tòa án thì ông Danh S và bà Thị U tiếp tục làm cam kết vào ngày 24/8/2017 hẹn đến ngày 30/9/2017 sẽ trả số tiền còn nợ và đến ngày 15/10/2017 sẽ di dời nhà đi nơi khác nhưng bà Thị U và ông Danh S không thực hiện cam kết trên. Do đó, yêu cầu bà Thị T và ông Tiêu L yêu cầu buộc ông Danh S và bà Thị U thanh toán số tiền thuê đất còn thiếu là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn không yêu cầu buộc vợ chồng ông Danh S và bà Thị U dọn căn chòi và các tài sản khác để trả lại diện tích đất ngang 5 m dài 9 m tổng diện tích khoảng 45m² cho nguyên đơn vì hiện nay, ông Danh S và bà Thị U đã dọn đi nơi khác sinh sống và đã trả đất cho ông bà nên không yêu cầu tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này.

Từ những căn cứ nhận định trên Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thị T và ông Tiêu L buộc ông Danh S và bà Thị U thanh toán số tiền thuê đất còn thiếu là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) cho bà Thị T và ông Tiêu L.

Đình chỉ yêu cầu buộc vợ chồng ông Danh S và bà Thị U dọn căn chòi và các tài sản khác để trả lại diện tích đất ngang 5 m dài 9 m tổng diện tích khoảng 45m² cho nguyên đơn.

[5] - Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 01 tháng 01 năm 2017 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm thu, nộp và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Buộc bị đơn ông Danh S và bà Thị U phải nộp án phí: 300.000đồng.

Hoàn trả lại cho bà Thị T và ông Tiêu L số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000776 ngày 15/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 703, 704, 705, 707 và 713 Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ vào Điều 124, Điều 134, Điều 137 Điều 697; Điều 699 và Điều 701 Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 01 tháng 01 năm 2017 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm thu, nộp và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1 - Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thị T và ông Tiêu L đối với bị đơn ông Danh S và bà Thị U.

2 - Buộc ông Danh S và bà Thị U thanh toán số tiền thuê đất còn thiếu là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) cho bà Thị T và ông Tiêu L.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không trả số tiền nêu trên thì còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

3- Đình chỉ một phần yêu cầu buộc vợ chồng ông Danh S và bà Thị U dọn căn chòi và các tài sản khác để trả lại diện tích đất ngang 5 m dài 9 m tổng diện tích khoảng 45m² cho nguyên đơn bà Thị T và ông Tiêu L.

4 - Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 01 tháng 01 năm 2017 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm thu, nộp và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Buộc bị đơn ông Danh S và bà Thị U phải nộp án phí: 300.000đồng.

Hoàn trả lại cho bà Thị T và ông Tiêu L số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000776 ngày 15/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

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, 7a, 7b 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.

5 - Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Lưu: hồ sơ, V.phòng.

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

Mai Tấn Đầu