TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THẠNH PHÚ
TỈNH BẾN TRE

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

Bản án số: 235/2018/DS-ST
Ngày: 15-11-2018
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 THẠNH PHÚ, TỈNH BẾN TRE.

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Thanh Minh.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Văn Chót.
2. Ông Phạm Minh Đạt.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tơ - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Phú: Ông Nguyễn Văn Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 83/2018/TLST - DS ngày 22 tháng 01 năm 2018 về tranh chấp "hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2207/2018/QĐST– DS ngày 12/10/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Phạm Văn U, sinh năm 1967. Địa chỉ: 12/1 ấp QH, xã L, huyện P, tỉnh Bến Tre. Có mặt.

2. Bị đơn: bà Lê Thị S, sinh năm 1963; ông Bùi Văn Th, sinh năm 1964; Địa chỉ: 128/1 ấp AB, xã AQ, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Bà S, ông Th vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1962. Địa chỉ: 12/1 ấp QH, xã L, huyện P, tỉnh Bến Tre. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án ông Phạm Văn U trình bày:

Vào năm 2006 bà S, ông Th cho ông thuê phần đất có diện tích 2.012.8m^2 thuộc thửa 44, tờ bản đồ 17, tọa lạc ấp Quí Hòa, xã Hòa Lợi, huyện Thạnh Phú. Lúc đầu thỏa thuận thuê năm nào trả tiền năm đó, giá thuê do hai bên thỏa thuận, việc thỏa thuận hai bên không có giấy tờ gì. Đến năm 2010 ông và bà S, ông Th làm hợp đồng thuê cụ thể: giá thuê đất từ năm 2010 đến năm 2016 là 05

chỉ vàng 24 loại 9999 và hai bên có lập giấy tay có những người hàng xóm chứng kiến. Đến năm 2014 bà S tiếp tục yêu cầu ông đưa thêm 06 chỉ vàng 24K loại 9999, thời hạn thuê nâng lên đến năm 2019; hai bên thỏa thuận hết hạn hợp đồng thì ông giao trả đất cho bà S và ông Th đồng thời bà S, ông Th phải trả lại cho ông 11 chỉ vàng 24k loại 9999.

Thời điểm thỏa thuận thuê đất của bà S thì ông không biết phần đất trên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị Bảy (là mẹ ruột của bà S). Ông trực tiếp sử dụng đất từ năm 2006 đến năm 2015 không có ai tranh chấp gì. Đến năm 2015 ông biết bà Bảy và bà S có tranh chấp phần đất nêu trên và được Tòa án giải quyết. Tại bản án số 85/2017/DS-ST ngày 18/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú buộc ông và bà S phải trả đất cho bà Bảy. Đối với hợp đồng thuê đất giữa ông và bà S thì ông không yêu cầu giải quyết. Gia đình ông đã thực hiện giao trả đất cho bà Bảy theo bản án của Tòa án nhưng từ khi bàn giao đất cho đến nay bà S, ông Th không trả lại cho ông 11 chỉ vàng 24k loại 9999. Số vàng thuê đất của bà S là tài sản chung của ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị T.

Tại phiên tòa ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông với bà Lê Thị S, ông Bùi Văn Th là vô hiệu và yêu cầu bà S, ông Th phải giao trả cho ông và bà T 11 chỉ vàng 24k loại 9999.

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn Lê Thị S trình bày:

Bà thừa nhận có cho ông U thuê đất như nêu trên. Đến năm 2015 bà Bảy tranh chấp đất với bà. Tại bản án số 85/2017/DS-ST ngày 18/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú buộc bà và ông U phải trả đất cho bà Bảy và bản án có hiệu lực pháp luật đã được thi hành giao trả đất cho bà Bảy. Do đó bà thừa nhận hiện nay còn nợ ông U 11 chỉ vàng 24k loại 9999.

Qua yêu cầu của ông U, bà T thì bà đồng ý trả cho ông U và bà T 11 chỉ vàng 24k loại 9999 nhưng do hiện nay quá khó khăn nên bà không có khả năng trả. Ngoài ra theo bà nghĩ nguyên nhân bà còn nợ ông U 11 chỉ vàng 24k loại 9999 là do Tòa án buộc bà giao trả đất cho bà Bảy nên bà Bảy phải có trách nhiệm trả vàng cho ông U.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T trình bày: bà là vợ của ông U, bà có cùng ý kiến với ông U và không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

Bị đơn Lê Thị S, Bùi Văn Th đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhiều lần các thông báo nhưng ông Th, bà S vẫn vắng mặt không có lý do, không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về trình tự, thủ tục: Thẩm phán và Hội đồng xét xử sơ thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 73 của Bộ

luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn chưa thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông U, bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thẩm quyền: Bị đơn Lê Thị S và Bùi Văn Th hiện đang sinh sống và đăng ký hộ khẩu tại ấp AB, xã AQ , huyện P, tỉnh Bến Tre; do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú 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.

[3] Về tố tụng: Bị đơn Lê Thị S, Bùi Văn Th đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 177 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bà S, ông Th vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà Lê Thị S và ông Bùi Văn Th.

[4] Về nội dung: Ông U, bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông với bà Lê Thị S, ông Bùi Văn Th là vô hiệu và yêu cầu bà S, ông Th phải giao trả cho ông và bà T 11 chỉ vàng 24k loại 9999.

[5] Căn cứ vào bản án số 85/2017/DS-ST ngày 18/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án bà S thừa nhận có nhận và nợ ông U, bà T 11 chỉ vàng 24k loại 9999 nên thuộc tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét thấy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông U và bà S, ông Th mặc dù được xác lập trên cơ sở tự nguyện và bình đẳng không bên nào bị lừa dối hoặc bị ép buộc tuy nhiên xét về hình thức và chủ thể tham gia hợp đồng không đúng theo quy định của pháp luật nên băn bản gọi là "giấy cầm đất" được lập giữa ông U và bà S, ông Th không được xem là hợp pháp. Mặc khác diện tích 2.012.8m^2 thửa 44, tờ bản đồ 17, tọa lạc ấp Quí Hòa, xã Hòa Lợi, huyện Thạnh Phú hiện nay ông U đã được thi hành giao trả cho bà Bảy. Lẽ đó, ông U yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông với bà Lê Thị S, ông Bùi Văn Th là vô hiệu và yêu cầu bà S, ông Th phải giao trả cho ông và bà T 11 chỉ vàng 24k loại 9999 là phù hợp với quy định tại các Điều 121, 122, 127, 703, 704, 705 của Bộ luật dân sự 2005 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu trả nợ dần của bà S, xét thấy: Do bà S, ông Th đã vi phạm nghĩa vụ giao trả vàng cho ông U trong một thời gian dài làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông U. Mặt khác bà S không chứng minh được kinh tế gia đình bà và ông Th đang khó khăn và tại phiên tòa ông U cũng không đồng ý với yêu cầu được kéo dài thời gian trả nợ của bà S. Do đó yêu cầu này của bà S không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Việc bà S cho rằng bà Bảy là người có trách nhiệm trả nợ cho ông U. Xét thấy bà Bảy không phải là chủ thể giao kết hợp đồng với ông U và không nhận 11 chỉ vàng của ông U nên yêu cầu này của bà S không được Tòa án chấp nhận.

[8] Giá 01 chỉ vàng 24k loại 9999 tại thời điểm xét xử là 3.500.000 đồng.

[9] Bà Lê Thị S và ông Bùi Văn Th phải liên đới nộp án phí theo quy định của pháp luật, được tính như sau: 5% x 11 chỉ vàng 24k 9999 x 3.500.000 đồng = 1.925.000 đồng.

[10] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, điểm b, khoản 1 Điều 35, 39, 147, 227, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 121, 122, 127, 703, 704, 705 Bộ luật Dân sự năm 2005; 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, lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn U: Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn U và bà Lê Thị S, ông Bùi Văn Th là vô hiệu; buộc bà Lê Thị S và ông Bùi Văn Th trả cho ông Phạm Văn U và bà Nguyễn Thị T 11 chỉ vàng 24k loại 9999.

2. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bà Lê Thị S và ông Bùi Văn Th phải liên đới nộp là 1.925.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Ông Phạm Văn U được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre hoàn trả số tiền 900.000 đồng (chín trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0014249 ngày 22/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định.

Trường hợp bản, 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 tỉnh Bến Tre;
-VKSND huyện Thạnh Phú;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Cao Thanh Minh

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN	**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Nguyễn Văn Sơn – Huỳnh Ngọc Sơn	**Huỳnh Thị Phê**

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bến Tre;
-VKSND huyện Thạnh Phú;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Phê