

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂY NINH
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 26/2018/DS-ST
Ngày: 02 - 5 - 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 THÀNH PHỐ TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Thanh Hùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lưu Thị Kiên.

2. Bà Lê Thị Một.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Hồng Tâm, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Kim Hồng, Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 5 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 569/2017/TLST- DS ngày 12 tháng 12 năm 2017 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2018/QĐXX-ST ngày 30 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Thanh X, sinh năm: 1971; Địa chỉ: khu phố A, phường B, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

2. *Bị đơn:* Anh Lê Hoàng H, sinh năm 1974; Địa chỉ: Khu phố C, phường D, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Phạm Thị E, sinh năm: 1976; Địa chỉ: Khu phố C, Phường D, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Anh X, chị E có mặt, anh H vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của anh Nguyễn Thanh X trình bày: Năm 2013 anh có làm giấy tay thuê của anh Lê Hoàng H phần đất diện tích 1,1 ha tọa lạc tại khu phố Ninh Trung, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh trong thời hạn 05 năm tính từ ngày 15-9-2013 (AL) đến ngày 15-9-2018 (AL) với số tiền 125.000.000 đồng. Anh sản xuất được 03 năm thì Nhà nước thu hồi đất nên anh H đồng ý trả lại cho anh 45.000.000 đồng. Ngày 16-6-2017 hai bên làm văn bản thỏa thuận một bên trả đất và một bên giao tiền và anh H cam kết đến ngày 20-10-2017 sẽ trả tiền lại cho vợ chồng anh. Tuy nhiên, sau đó anh H chỉ trả được 10.000.000 đồng, còn nợ lại 35.000.000 đồng chưa trả. Do đó, anh yêu cầu chấm

dứt hợp đồng thuê đất, buộc anh H trả số tiền 35.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi suất.

Tại bản tự khai ngày 05-02-2018 anh Lê Hoàng H thừa nhận: Năm 2013, anh có làm giấy tay cho vợ chồng anh X thuê 1,1 ha đất, thời hạn 05 năm từ ngày 15-9-2013 (AL) đến ngày 15-9-2018 (AL) với số tiền 125.000.000 đồng. Do đất bị Nhà nước thu hồi nên ngày 16-6-2017 anh có làm văn bản thỏa thuận trả lại cho vợ chồng anh X số tiền 45.000.000 đồng. Hai bên cam kết đến ngày 20-10-2017 anh sẽ giao tiền, do hiện tại đang gặp khó khăn nên anh chỉ trả cho vợ chồng anh X được 10.000.000 đồng, còn nợ lại 35.000.000 đồng. Anh cũng đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê đất với anh X và trả số tiền 35.000.000 đồng cho anh X làm 03 lần nhưng vắng mặt không đến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị E: Thống nhất theo ý kiến của anh X, không có ý kiến bổ sung.

Ý kiến của vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh tham gia phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Thẩm phán thụ lý giải quyết đúng thẩm quyền, việc thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và ra quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành và thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn đã được tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt nên HĐXX xét xử vắng mặt là đúng quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh chưa thấy vấn đề vi phạm tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử theo quy định.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của anh X. Chấm dứt hợp đồng thuê đất giữa anh X với anh H. Buộc anh H trả cho anh X chị E số tiền thuê đất đã nhận còn lại 35.000.000 đồng. Ghi nhận anh X không yêu cầu tính lãi suất. Anh H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Lê Hoàng H đã được tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt anh H.

[2] Về nội dung: Xét thấy hợp đồng thuê đất giữa anh X và anh H, tuy bằng giấy tay nhưng đã được thực hiện. Theo thỏa thuận thời hạn thuê là 05 năm, tiền thuê anh X đã thanh toán đủ cho anh H khi ký hợp đồng là 125.000.000 đồng, anh X nhận đất và sản xuất được 03 năm thì bị Nhà nước thu hồi nên không sản xuất được. Ngày 16-6-2017 anh H có làm văn bản thỏa thuận trả lại cho vợ chồng anh X số tiền 45.000.000 đồng và cam kết đến ngày 20-10-2017 sẽ trả, nhưng sau đó chỉ trả cho vợ chồng anh X được 10.000.000 đồng,

còn nợ lại 35.000.000 đồng không trả nên anh X khởi kiện. Sau khi anh X khởi kiện, anh H cũng tiếp tục cam kết trả tiền cho anh X, chị E làm 03 lần nhưng vẫn không thực hiện.

[3] Đối với anh X, chị E khi thuê đất của anh H không biết là đất đã bị Nhà nước thu hồi. Khi sản xuất được 03 năm, Nhà nước lấy lại mới biết đất đã bị Nhà nước thu hồi và đền bù cho anh H xong. Vì đối tượng cho thuê không thuộc quyền sở hữu của người cho thuê mà thuộc sở hữu của Nhà nước nên anh X yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê, đồng thời yêu cầu anh H trả lại số tiền thuê đất mà anh trả trước cho anh H tương ứng với thời gian chưa sử dụng đất là có căn cứ.

Do anh H vi phạm nghĩa vụ trả lại tiền theo cam kết, anh X cho gia hạn, anh H tiếp tục cam kết nhưng vẫn không thực hiện nên cần buộc anh H trả lại số tiền 35.000.000 đồng cho anh X, chị E là phù hợp. Ghi nhận anh X không yêu cầu tính lãi suất.

[4] Về án phí: Anh H phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 703,705,707,708,710,713 của Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Thanh X.

Chấm dứt hợp đồng cho thuê đất lập ngày 15-9-2013 giữa anh Nguyễn Thanh X với anh Lê Hoàng H.

Buộc anh Lê Hoàng H trả lại cho anh Nguyễn Thanh X, chị Phạm Thị E số tiền 35.000.000 đồng (*ba mươi lăm triệu*) đồng. Ghi nhận anh X không yêu cầu tính lãi suất.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về án phí: Anh Lê Hoàng H phải chịu 1.750.000 đồng (*một triệu bảy trăm năm mươi nghìn*) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Anh Nguyễn Thanh X và chị Phạm Thị E không phải chịu án phí.

Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh hoàn trả cho Anh Nguyễn Thanh X 875.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004901 ngày 12 tháng 12 năm 2017.

Bản án này 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 thoả 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 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.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV.TAT;
- VKSND TP Tây Ninh;
- THADS TP Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Đã ký)**

Võ Thanh Hùng

