TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 53/2022/DS-ST
Ngày: 11 - 8 - 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 CHÂU THÀNH TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đặng Văn Bé

Bà Nguyễn Thị Phương

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên toà***: Bà Nguyễn Thị Hồng Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 138/2021/TLST-DS, ngày 29 tháng 11 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2022/QĐXXST- DS ngày 05 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Thiềm Văn N, sinh năm 1967.
Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.
Bị đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1971.
Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.
Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Châu Thị S, sinh năm 1944.
Địa chỉ: khu phố k, thị trấn T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

(Các đương sự có mặt; ông K, bà S vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 21 tháng 10 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Thiềm Văn N là nguyên đơn trình bày:

Ông có thửa đất 340, tờ bản đồ số 12, diện tích 9.365,9 m^2, tọa lạc tại xã Thanh Phú Long, huyện Châu Thành, tỉnh Long An. Thửa đất này ông cho ông K thuê thời hạn 10 năm, đến năm 2019 là hết hạn, với giá thuê 30.000.000 đồng/năm.

Tuy nhiên do cần tiền nên năm 2017, ông chuyển nhượng thửa đất này cho bà Châu Thị S. Vào ngày 25/8/2017, ông và bà S, ông K thống nhất thỏa thuận, số tiền thuê đất 03 năm của ông K 90.000.000 đồng, ông trừ vào tiền chuyển nhượng đất của bà S trả cho ông, ông K có nghĩa vụ thanh toán cho ông tiền thuê đất 03 năm với số tiền 90.000.000 đồng, tới hết năm 2019 ông K trả đất lại cho bà S là đất trồng lúa ban đầu, các bên có ký vào biên bản thỏa thuận.

Tuy nhiên sau đó, ông K chỉ thanh toán cho ông số tiền thuê đất năm 2017 và năm 2018 là 60.000.000 đồng, còn tiền thuê đất năm 2019 với số tiền 30.000.000 đồng, ông K không thanh toán cho ông, ông có yêu cầu ông K thanh toán cho ông nhiều lần nhưng ông K vẫn không thực hiện.

Nay ông yêu cầu ông K phải có nghĩa vụ trả cho ông số tiền thuê đất là 30.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn K là bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên không có lời khai.

Tại bản tự khai ngày 16 tháng 6 năm 2022 bà Châu Thị S trình bày: Bà có mua đất của ông Thiềm Văn N, bà không biết gì về số tiền nợ giữa ông N và ông K.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Ý kiến về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa. Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phù hợp với quy định của pháp luật theo quy định tại các Điều 472, 473, 474, 476, 481 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn là ông K phải có nghĩa vụ trả nợ cho ông N số tiền thuê đất còn nợ là 30.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Thiềm Văn N khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn K. Ông K cư trú tại huyện Châu Thành, tỉnh Long An, căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, bà Châu Thị S có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông K, bà S.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét thấy, ông N có thửa đất 340, tờ bản đồ số 12, diện tích 9.365,9 m^2, tọa lạc tại xã Thanh Phú Long, huyện Châu Thành, tỉnh Long An, ông N cho ông K thuê thời hạn 10 năm, đến năm 2019 là hết hạn với giá thuê 30.000.000 đồng/năm. Ông N yêu cầu ông K phải trả tiền thuê đất năm 2019 còn thiếu là 30.000.000 đồng.

Tại biên bản chấm dứt hòa giải ngày 10/11/2021, ông K không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N, vì ông K đã trả cho ông N số tiền 30.000.000 đồng.

[3.2] Căn cứ biên bản thỏa thuận hợp đồng giao đất giữa ông Thiềm Văn N, bà Châu Thị S và ông Nguyễn Văn K có nội dung: " *Phần đất của ông N cho ông K thuê đến tháng 12/2019 là hết hạn, vì nhu cầu cần vốn làm ăn tôi có nhường lại cho bà S trước thời hạn là 03 năm. Thời gian ba năm tôi đã trừ tiền cho bà S là 90.000.000 đồng. Ông K sẽ nộp tiền cho ông N ba năm còn lại là 90.000.000 đồng. Tới hết năm 2019, ông K trả đất cho bà S là đất trồng lúa ban đầu*".

Ông N xác định ông K chưa trả tiền thuê đất năm 2019 với số tiền 30.000.000 đồng. Ông K cho rằng đã trả cho ông N số tiền 30.000.000 đồng nhưng ông K không có chứng cứ gì chứng minh. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp ông K nhiều lần nhưng ông Khái cố tình không đến để bảo vệ quyền lợi cho mình nên Hội đồng xét xử không chấp nhận lời trình bày của ông K.

Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông N là có căn cứ nên chấp nhận, cần buộc ông K phải có nghĩa vụ trả cho ông N tiền thuê đất 30.000.000.000 đồng theo quy định tại Điều 468, 472, 473, 474, 476, 481 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[5] Về án phí: Ông Nguyễn Văn K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định, cụ thể: 30.000.000 đồng x 5% = 1.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 227, 228, 244, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 468, 472, 473, 474, 476, 481 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 khởi kiện của ông Thiềm Văn N đối với ông Nguyễn Văn K về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Văn K phải có nghĩa vụ trả cho ông Thiềm Văn N số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.500.000 đồng.

Ông Thiềm Văn N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Thiềm Văn N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 750.000 đồng theo biên lai thu số 0007607 ngày 17 tháng 11 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Long An.

3. Về quyền kháng cáo: 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 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 tống đạt hợp lệ.

4. Trong 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 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:
- Toà án tỉnh Long An;
- VKS huyện Châu Thành;
- THA huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Thị Mỹ Hạnh