

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH HƯNG
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 22/2021/DS-ST

Ngày: 24-9-2021

V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê và hợp
đồng mua bán đất san lấp mặt bằng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH HƯNG, TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị The

Các Hội thẩm nhân dân:

+ Ông Nguyễn Huỳnh Hải

+ Bà Tạ Ngọc Huệ

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Trọng Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng tham gia phiên
tòa:** Bà Nguyễn Thị Kiều - Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh
Hưng, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
50/2021/TLST-DS ngày 04/5/2021 về “Tranh chấp hợp đồng thuê, mua bán đất
san lấp mặt bằng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2021/QĐXXST-
DS ngày 08/9/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp T, xã B,
huyện V, tỉnh Long An. (Có mặt)

Bị đơn: Ông Phạm Văn X, sinh năm 1970. Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn
H, huyện V, tỉnh Long An. (Có mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1995. Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện V, tỉnh
Long An. (Có đơn xin vắng mặt)

- Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1998. Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện V,
tỉnh Long An. (Có đơn xin vắng mặt)

- Ông Đoàn Công N, sinh năm 1983. Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn H,
huyện V, tỉnh Long An. (Có đơn xin vắng mặt)

Người làm chứng: Ông Nguyễn Công Đ, sinh năm 1943. Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn H, huyện V, tỉnh Long An. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 23/4/2021 và những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Vào tháng 4/2019 ông Phạm Văn X có thuê ông làm công viên để trồng hoa tại xã T với số tiền 20.000.000 đồng, sau đó ông X lấy 90 xe đất của ông và trừ các khoản ông X nợ ông số tiền 16.000.000 đồng. Nên tổng số tiền ông X còn nợ ông là 36.000.000 đồng. Ngày 04/02/2021 ông có nhờ Lê Văn Đ lấy dùm ông số tiền trên. Lúc 08 giờ ngày 08/02/2021 (tức ngày 27/12/2020 (al)) ông Đ có điện thoại cho ông ra nhà ông X nhận tiền nhưng ông bận việc nên không đến nhà ông X nhận được. Từ đó đến nay ông có yêu cầu ông X trả tiền nhiều lần nhưng ông X chưa trả nên ông khởi kiện.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Hữu T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Phạm Văn X trả số tiền 36.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Phạm Văn X trình bày:

Ông có thuê ông Nguyễn Hữu T tên gọi bên ngoài là A ở xã T làm đất đắp công viên giai đoạn 2 ở xã T với số tiền 40.000.000 đồng nhưng đã thanh toán 20.000.000 đồng ngay sau thỏa thuận. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng mà không có lập thành văn bản còn tiền đất san lấp mặt bằng là không có.

Vào khoảng trước tết, tức ngày 28/12/2020 (âm lịch) là ngày ông có hẹn trả cho ông T số tiền 20.000.000 đồng nhưng trước đó tức ngày 20/12/2020 (âm lịch) ông T có thuê R và T1 (con của ông T) đòi nợ nên ông có trả cho R số tiền 20.000.000 đồng nên ông không còn thiếu ông T khoản tiền nào.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Đoàn Công N trình bày tại biên bản ghi lời khai của đương sự ngày 01/6/2021: Ông khẳng định là ông T không nhờ ông đòi nợ ai nhưng khoảng tháng 11/2020 (âm lịch) bạn tên N nhà ở T có điện thoại cho ông nói ông T có nhờ N đòi nợ ông X nên điện thoại cho ông hỏi thì ông có nói là ông X là anh ông để ông đòi nhưng chưa kịp đòi thì ông bị bắt tạm giam nên ông khẳng định chưa nhận từ ông X khoản tiền nào và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Ông Lê Văn Đ trình bày tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 13/7/2021: Ông biết là ông T có chở đất cho ông X, ông T cho biết ông X nợ ông T 36.000.000 đồng và nhờ ông lấy tiền dùm, ông đồng ý. Ông có nhờ ông R (Đoàn Công N) đi tìm nhà ông X và R nói để R nói chuyện với ông X. Sau đó ông R có nói khi nào ông X có tiền sẽ điện ông T nhận tiền. Khoảng gần tết ông R có nói với ông là ông X đã trả 20.000.000 đồng cho ông T và R có đưa ông số tiền 7.000.000 đồng và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Ông Nguyễn Hữu T1 trình bày tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 18/5/2021: Ông là con của ông Nguyễn Hữu T, ông không biết ông X là ai,

không có đến nhà ông X và cũng không nhận tiền từ ông X và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Kiểm sát viên phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Tất cả đều tuân theo pháp luật tố tụng riêng bị đơn chấp hành tương đối theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Xét thấy giữa ông Nguyễn Hữu T và ông Phạm Văn X đều trình bày thống nhất về việc ông X có hợp đồng miệng thuê ông T làm công viên ở xã T với số tiền 20.000.000 đồng. Ông T cho rằng ông X vẫn chưa trả cho ông số tiền trên, còn ông Phạm Văn X cho rằng vào ngày 20/12/2020 âm lịch ông T có thuê ông Đoàn Công N và ông Nguyễn Hữu T1 (con của ông T) đến đòi nợ nên ông đã trả cho R và T nên ông không còn nợ ông T, nhưng ông X không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã trả số tiền 20.000.000 đồng cho ông T. Trong khi đó ông T không thừa nhận đã nhận được số tiền mà ông X đã trả; Mặc khác, căn cứ vào lời trình bày của ông R và ông T thì cả hai không thừa nhận có nhận tiền của ông X. Vì vậy, xét thấy yêu cầu của ông T về việc buộc ông Phạm Văn X trả cho ông số tiền 20.000.000 đồng là có cơ sở.

Xét yêu cầu của ông T về việc buộc ông Phạm Văn X trả 16.000.000 đồng đối với hợp đồng mua bán đất san lấp mặt bằng: Ông T cho rằng trong thời gian thực hiện hợp đồng làm công viên ở xã T cho ông X, ông X còn mua của ông 90 xe đất với số tiền 16.000.000 đồng nhưng đến nay ông X vẫn chưa trả cho ông số tiền nào. Ông có nhờ ông Lê Văn Đ đi đòi nợ dùm ông nhưng ông X vẫn chưa trả. Ông T có cung cấp người làm chứng ông Nguyễn Công Đ, nhưng tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 28/6/2021 của Tòa án và tại phiên tòa thì ông Đ trình bày “ông có nghe ông T nói là có chia lại cho ông X gần 100 xe đất”, ông Đ không chứng kiến hay biết việc thỏa thuận giữa ông T và ông X như thế nào. Do đó, xét thấy lời trình bày của người làm chứng chưa có đủ căn cứ chứng minh ông T có bán cho ông X 90 xe đất với số tiền còn nợ là 16.000.000 đồng; ngoài ra, ông T không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của ông. Trong khi đó, ông X không thừa nhận có mua đất hay thỏa thuận gì khác với ông T nên xét thấy yêu cầu của ông T buộc ông X trả 16.000.000 đồng không có cơ sở chấp nhận.

Về lãi suất chậm trả: Do ông T không yêu cầu nên đề nghị không xem xét. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ, ông Nguyễn Hữu T1 và ông Đoàn Công N không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án nên đề nghị không xem xét.

Từ phân tích trên căn cứ Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Các Điều 116, 117, 119, 357 BLDS 2015, đề nghị: Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên

đơn ông Nguyễn Hữu T, buộc ông Phạm Văn X trả 20.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T về việc buộc ông Phạm Văn X trả 16.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thẩm quyền giải quyết vụ án: Xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp hợp đồng thuê, hợp đồng mua bán đất san lấp mặt bằng, bị đơn ông Phạm Văn X có nơi cư trú tại Khu phố 3, thị trấn H, huyện V, tỉnh Long An nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng 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.

[2] Việc vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Công N, ông Lê Văn Đ, ông Nguyễn Hữu T1 có đơn xin vắng mặt căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông N, ông Đ, ông T1.

[3] Về nội dung khởi kiện:

[3.1] Các đương sự thống nhất năm 2019 ông Phạm Văn X có thuê ông Nguyễn Hữu T thực hiện công việc làm đất công viên ở xã T nhưng chỉ thỏa thuận miệng mà không lập thành văn bản và còn thiếu số tiền 20.000.000 đồng. Đây là tình tiết được các đương sự thừa nhận thuộc trường hợp không cần chứng minh. Ông X cho rằng đã thanh toán cho ông T xong số tiền này thông qua Đoàn Công N (tên gọi khác R) do ông T thuê nhưng ông T không thừa nhận thuê N đòi nợ mà có nhờ Lê Văn Đ đòi nợ. Ông X không có chứng cứ chứng minh đưa 20.000.000 đồng cho ông N. Hơn nữa, N, T1 và Đ có lời khai cho rằng không nhận tiền từ ông X. Nên có căn cứ xác định ông X chưa thanh toán cho ông T số tiền 20.000.000 đồng.

[3.2] Ngoài ra ông T cũng cho rằng ông X mua đất san lấp mặt bằng mà ông đã mua của ông Nguyễn Công Đ và còn thiếu số tiền 16.000.000 đồng nhưng ông X không thừa nhận. Ông T chỉ cung cấp người làm chứng là ông Nguyễn Công Đ, ông Đ trình bày là ông T có mua đất của ông Đ để san nền, ông nghe ông T nói có chia lại đất cho ông X, còn việc thỏa thuận mua bán giữa ông T và ông X như thế nào ông không biết. Tòa án có văn bản yêu cầu ông T cung cấp chứng cứ chứng minh nhưng không đưa ra chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận. Nên không có căn cứ thể hiện ông X có mua đất san lấp mặt bằng từ ông T với số tiền 16.000.000 đồng.

[3.3] Từ những lập luận trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông T về việc yêu cầu ông X trả 20.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu ông X trả 16.000.000 đồng tiền đất san lấp mặt bằng. Ông T không yêu cầu lãi chậm trả nên Tòa án không đề cập đến. Như vậy, lời đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ.

[4] Về án phí: Ông Phạm Văn X phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho ông Nguyễn Hữu T (20.000.000 đồng x 5% = 1.000.000 đồng), ông Nguyễn

Hữu T phải chịu tiền án phí trên số tiền không được chấp nhận yêu cầu (16.000.000 đồng x 5% = 800.000 đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, 147, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 116, 117, 119 và Điều 357 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về hợp đồng thuê của ông Nguyễn Hữu T về việc yêu cầu ông Phạm Văn X trả số tiền 20.000.000 đồng.

Buộc ông Phạm Văn X có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Hữu T số tiền 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong, 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 khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

2. Bác yêu cầu khởi kiện về hợp đồng mua bán đất san lấp mặt bằng của ông Nguyễn Hữu T về việc yêu cầu ông Phạm Văn X trả số tiền 16.000.000 đồng

3. Về án phí:

Buộc ông Phạm Văn X phải chịu 1.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước.

Buộc ông Nguyễn Hữu T phải chịu 800.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước. Chuyển 800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp sang tiền án phí. Hoàn lại cho ông Nguyễn Hữu T 100.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng ngày 04/5/2021 theo biên lai thu số 0002915.

Báo cho đương sự có mặt được biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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, 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 tỉnh Long An;
- VKSND huyện Vĩnh Hưng;
- CCTHADS huyện Vĩnh Hưng;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

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

Phạm Thị The