

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 38/2019/DS-ST.

Ngày: 16-10-2019.

*V/v tranh chấp dân sự hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất và
hợp đồng xây dựng*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Minh;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Hồ Thị Mai Hương

2. Ông Phạm Phước Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Đào – Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 16/10/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 333/2019/TLST-DS, ngày 27 tháng 5 năm 2019 về việc: “Tranh chấp dân sự hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng xây dựng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 178/2019/QĐXXST- DS ngày 13/9/2019, quyết định hoãn phiên tòa số 136/2019/QĐST – DS ngày 30/9/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Đỗ Thị H, sinh năm 1968

Người đại diện hợp pháp của bà H là ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1971. Địa chỉ: Tổ 11, ấp 4, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/8/2019)

2/ Nguyễn Văn U, sinh năm 1971

Địa chỉ: Tổ 11, ấp 4, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: Trương Thị G, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp 4, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

(Ông U có mặt, bà G vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Văn U là nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đỗ Thị H trình bày:

Ngày 05/4/2008, bà Trương Thị G có cổ 05 công đất cho bà H và ông U phần đất tọa lạc tại ấp 7, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp với giá 01 cây vàng 24 Kra. Đến ngày 05/4/2010 hết thời hạn cổ đất, bà H và ông U đã trả lại cho bà G 01 cây vàng 24 Kra. Sau đó, bà G có thỏa thuận thuê lại đất để canh tác, giá thuê đất mỗi năm là 40 gia lúa. Nhưng bà G không thực hiện nghĩa vụ trả 40 gia lúa cho bà H và ông U. Giá trị của 40 gia lúa với giá 5.500 đồng x 800 kg = 4.400.000 đồng (01 gia = 20 kg lúa).

Ngày 10/11/2015, ông U và bà G ký hợp đồng làm nhà. Nội dung của hợp đồng là ông U nhận làm nhà cấp 4 cho bà G, chi phí hợp đồng là 140.000.000 đồng, bà G đưa trước 130.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng đến tháng 02/2016 sẽ đưa cho ông U. Cuối năm 2015, khi làm nhà gần xong, bà G có yêu cầu tiếp tục hợp đồng làm mái che, hàng rào và cửa Đài Loan cho căn nhà. Việc làm mái che và hàng rào là hợp đồng bổ sung không ghi hợp đồng riêng mà ghi vào hợp đồng làm nhà là còn nợ lại số tiền 8.540.000 đồng. Nhà và các công trình phụ ông U đã bàn giao cho bà G nhưng đến nay bà G vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông U.

Tổng số tiền bà G còn nợ bà H, ông U là 22.940.000 đồng.

Bà H và ông U đã nhiều lần yêu cầu bà G trả nợ nhưng đến nay bà G vẫn chưa trả.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông U, bà H đã rút lại yêu cầu về việc yêu cầu bà G trả cho ông U, bà H số tiền thuê đất là 4.400.000 đồng (Bốn triệu bốn trăm nghìn đồng). Nay ông U chỉ yêu cầu bà G trả cho ông U số tiền xây dựng nhà, mái che, hàng rào và cửa Đài Loan số tiền làm tròn là 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng), không yêu cầu lãi suất.

Trong quá trình tố tụng bị đơn bà Trương Thị G vắng mặt và không có văn bản ghi ý kiến gửi (nộp) cho Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ như sau: Hợp đồng làm nhà ngày 10/11/2015 (Bản chính)

Các tình tiết không phải chứng minh: Bị đơn bà Trương Thị G đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án, các Thông báo về phiên họp và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa, nhưng bà G vẫn không có ý kiến phản đối những tình tiết, tài liệu mà nguyên đơn cung cấp.

Các tình tiết không thống nhất và lập luận của các bên: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà Đỗ Thị H và ông Nguyễn Văn U yêu cầu bà Trương Thị G trả tiền thuê đất, tiền xây dựng nhà, hàng rào, mái che và

cửa Đài Loan còn nợ là 22.940.000 đồng. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp dân sự hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng xây dựng do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 351, Điều 353, Điều 483 Bộ luật dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết: Theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự thì tranh chấp giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân. Ngoài ra, do địa chỉ của bị đơn ở huyện C nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C theo quy định tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà Trương Thị G đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa mà không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Trương Thị G.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu của ông Nguyễn Văn U và bà Đỗ Thị H yêu cầu bà Trương Thị G trả lại tiền thuê quyền sử dụng đất số tiền 4.400.000 đồng. Ông U xác định hợp đồng thuê quyền sử dụng đất phát sinh khi hợp đồng cổ đất của ông, bà H và bà G đã kết thúc. Ông U và bà H đã nhận lại đất và bà G đã nhận đủ vàng. Hai bên không tranh chấp về hợp đồng cổ đất. Đối với hợp đồng thuê đất, do bà G không thực hiện nghĩa vụ trả lúa cho ông và bà H nên hai bên không còn thực hiện, phần đất hiện nay do ông và bà H trực tiếp quản lý sử dụng. Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa ông U xác định, ông và bà H đã rút lại yêu cầu về việc yêu cầu bà G trả tiền thuê đất cho ông U, bà H số tiền 4.400.000 đồng (Bốn triệu bốn trăm nghìn đồng). Xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu trả lại tiền thuê đất của ông U, bà H.

Xét yêu cầu của ông Nguyễn Văn U yêu cầu bà Trương Thị G trả cho ông tiền xây dựng nhà, hàng rào, mái che và cửa Đài Loan còn nợ số tiền 18.000.000 đồng. Việc ông U và bà G thỏa thuận xây dựng nhà, hàng rào, mái che là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật. Ông U và bà G có làm hợp đồng làm nhà và cùng ký tên vào hợp đồng. Trong quá trình tố tụng, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và thông báo kết quả chứng cứ mà ông U đã cung cấp nhưng bà G vẫn không đến Tòa án để giải quyết vụ án, đồng thời bà G cũng không có ý kiến phản bác yêu cầu khởi kiện của ông U và những tình tiết, tài liệu, chứng cứ mà ông U cung cấp. Căn cứ vào khoản 1, 2 và 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự có thể khẳng định chứng cứ mà ông U cung cấp là hợp lệ.

Như vậy, việc bà Trương Thị G có hợp đồng làm nhà với ông U như đã nói trên là có thật. Sau khi ông U đã thực hiện xong việc xây dựng nhà, mái che, hàng rào và cửa Đài Loan thì bà G phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền mà hai bên đã thỏa thuận theo hợp đồng. Tuy nhiên, đến nay bà G chỉ trả cho ông U số tiền 130.000.000 đồng, còn nợ lại ông U số tiền làm tròn là 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng) và cho đến nay, bà G vẫn chưa trả được số tiền nói trên cho ông U như đã thỏa thuận.

Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này của ông U là có căn cứ, nên chấp nhận. Bởi lẽ căn cứ vào khoản 1 Điều 351 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Bên có nghĩa vụ mà vi phạm nghĩa vụ thì phải chịu trách nhiệm dân sự đối với bên có quyền”*

Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Nguyên đơn xác định do hợp đồng xây dựng nhà, mái che và hàng rào giữa hai bên không thỏa thuận lãi nên ông U chỉ yêu cầu số tiền chưa trả là 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng), không yêu cầu tính lãi là phù hợp, nên chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn U.

Về án phí: Bà Trương Thị G có trách nhiệm chịu án phí dân sự sơ thẩm theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 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. Cụ thể, số tiền án phí được tính như sau: 18.000.000 đồng x 5% = 900.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3, Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 351, 353, 483 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng, án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Đình chỉ yêu cầu của bà Đỗ Thị H, ông Nguyễn Văn U về việc yêu cầu bà Trương Thị G có trách nhiệm trả tiền thuê quyền sử dụng đất cho bà H, ông U số tiền 4.400.000 đồng (Bốn triệu bốn trăm nghìn đồng).

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn U.

Buộc bà Trương Thị G phải trả cho ông Nguyễn Văn U tiền xây dựng nhà, hàng rào, mái che và cửa số tiền là 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho 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 lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về án phí:

Bà Trương Thị G phải chịu 900.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Đỗ Thị H, ông Nguyễn Văn U không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền 560.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp là theo biên lai thu số 0006759 ngày 22/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm các đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Riêng bà Trương Thị G được

quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS HCL;
- Toà án Tỉnh;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Võ Thị Ngọc Minh