

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 19/2018/DS-ST

Ngày: 06-4-2018

*“V/v Tranh chấp dân sự về đòi lại
tiền thuê QSD đất ”.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông **Huỳnh Thanh Hòa**.

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đình Đoàn Hùng;

2. Ông Bùi Thị Hoàng.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà **Lê Thị Thủy Tiên**- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

Trong ngày 06/4/ 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 612/2017/TLST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2017 về việc "Tranh chấp dân sự - hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2018/QĐDS-ST ngày 13/3/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2018/QĐST-DS ngày 21/3/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ủy ban nhân dân xã T- thành phố C;

Địa chỉ: Tổ 06, ấp Đ, xã T thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Nhựt T, sinh năm 1980; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T.

Người đại diện hợp pháp của ông T là ông Phan Hoàng H, sinh năm 1978 – chức vụ: Công chức Tư pháp xã T, là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 27/10/2017).

- Bị đơn: Nguyễn Văn P, sinh năm 1939;

Địa chỉ: Tổ 01, ấp Tân P, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Thị M, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Tổ 01, ấp Tân P, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

(Nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc đất là đất lang bồi, tổng diện tích phần đất bãi bồi ấp Tân P là 14,63 ha được nhà nước công nhận và cấp cho UBND

xã T quản lý (quỹ đất công ích 5%, thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại tổ 01, ấp Tân P, xã T) mục đích sử dụng: đất bãi bồi.

Thực hiện phương án số 60/PA-UB ngày 14/01/2003 của UBND xã T về việc cho thuê khai thác sử dụng đất bãi bồi ấp Tân P đã được UBND thị xã C nay là UBND Thành phố C chấp thuận tại công văn số 34/UB-HC ngày 18/02/2003 với tổng diện tích đất bãi bồi là 14,63 ha.

UBND xã T thực hiện việc cho thuê đất bãi bồi đối với ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1939 theo hợp đồng thuê QSDĐ số 36/HĐ-UBND ngày 01/01/2008 đối với diện tích bãi bồi là 14,63 ha, mục đích sử dụng: trồng cây ăn trái. Phần diện tích này có 43 hộ dân ký hợp đồng thuê đất, thời gian thuê là 15 năm, mỗi giai đoạn là 05 năm.

Căn cứ theo phương án số 60/PA-UB-KT ngày 24/10/2002 thì ông Pháp đã thực hiện theo hợp đồng với UBND xã như sau:

- Giai đoạn I: từ năm 2003 – 2008, ông P đã thực hiện hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất là 2.449m² với số tiền là 1.714.300đ.

- Giai đoạn II: từ năm 2008 – 2013, ông P đã thực hiện hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất là 2.449m² với số tiền là 1.714.300đ.

Kết thúc giai đoạn II thì ông Pháp không thanh lý hợp đồng để ký tiếp hợp đồng mà lại tiếp tục canh tác trên diện tích này từ năm 2013 đến nay, ông P hiện đang trồng nhãn Ido đang cho trái và đã có thu hoạch. Mặc dù UBND xã đã tổng đạt thơ mời và thông báo để thanh lý hợp đồng nhiều lần nhưng ông Pháp cố tình vắng mặt không có lý do.

Đối với phần diện tích đất và cây ăn trái thì UBND xã không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ủy ban nhân dân xã yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền thuê đất ở giai đoạn III bằng với số tiền thuê ở giai đoạn II (700.000đ/1000m²).

Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm UBND xã T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị M thanh toán số tiền canh tác trên đất không ký lại hợp đồng, diện tích 2.449m², từ năm 2013 đến năm 2017, mỗi năm là 1.714.300đ, tổng cộng 05 năm là 8.571.500đ (Tám triệu năm trăm bảy mươi một nghìn năm trăm đồng).

- Bị đơn Nguyễn Văn Pháp bà Nguyễn Thị M vắng mặt không có văn bản ý kiến, không giao nộp chứng cứ.

- Về chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là: Hợp đồng thuê QSDĐ số 36/HĐ-UBND ngày 01/01/2008.

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 quan hệ tranh chấp: Theo hồ sơ thể hiện giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và đã thực hiện hợp đồng từ 2008

đến nay nhưng chưa thanh toán hết nghĩa vụ từ năm 2013, nên nguyên đơn yêu cầu trả tiền thuê đất từ 2013 đến nay mà không yêu cầu xử lý hợp đồng thuê đất. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp dân sự - Đòi lại tiền thuê đất”.

[2] Về tố tụng:

- Bị đơn có địa chỉ tại thành phố C, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thành phố C theo Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với Nguyễn Văn P và Nguyễn Thị M dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để hòa giải và xét xử nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với ông P và bà M.

[3] Về nội dung: Tại phiên tòa anh Phan Hoàng H là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã T (Ủy ban) yêu cầu ông Nguyễn Văn P và Nguyễn Thị M trả số tiền thuê đất bãi bồi từ 2013 đến nay còn thiếu là 8.571.500đ là có căn cứ. Bởi vì, căn cứ theo hợp đồng thuê QSD đất số: 36/HĐ- UBND, ngày 01/01/2008 giữa Ủy ban với ông Nguyễn Văn P có thể hiện việc thỏa thuận thuê đất, giá thuê phương thức thanh toán và phía ông P đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê đất từ năm 2013 đến nay. Mặt khác phía ông P, bà M cũng không chứng minh được là mình đã trả số tiền thuê đất từ năm 2013 đến nay cho Ủy ban xã T xong đến thời điểm khởi kiện. Do đó, yêu cầu của Ủy ban nhân dân xã T là có căn cứ và phù hợp nên chấp nhận.

Đối với bà Mảnh cũng là người chung hộ ông P canh tác đất và hưởng lợi nhuận từ việc thuê đất nên phải có nghĩa vụ cùng ông P trả số nợ trên.

- Đối với ông P, bà M mặc dù Tòa án đã tổng đạt hợp lệ đến Tòa án thực hiện các quyền theo quy định của pháp luật nhưng vẫn không đến tòa án xem như đã khước từ nghĩa vụ chứng minh của mình nên ông, bà phải có nghĩa vụ trả cho Ủy ban nhân dân xã T số tiền còn thiếu là 8.571.500đ.

Đối với hợp đồng thuê đất giữa hai bên dù đến năm 2013 là hết hạn nhưng hai bên vẫn chưa làm thủ tục thanh lý và tái ký hợp đồng nhưng nguyên đơn vẫn yêu cầu xử lý hợp đồng hay bồi thường thiệt hại mà chỉ yêu cầu trả tiền thuê. Xét thấy là phù hợp nên không đặt vấn đề xử lý hợp đồng.

[4] Về lãi suất chậm trả: Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu tính lãi suất chậm trả do chậm thực hiện nghĩa vụ khi thi hành án theo quy định của pháp luật. Xét thấy phù hợp nên tính lãi suất chậm trả theo Điều 468 Bộ luật dân sự.

[5] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTV- QH14 ngày 30-12-2016 của Quốc Hội về án phí thì do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí theo quy định pháp luật là 428.500 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 91; Điều 147; Điều 227; Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 472, 481, 468 và 500 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí.

*** Tuyên xử:**

- Chấp nhận yêu cầu của Ủy ban nhân dân xã T- thành phố C- Đồng Tháp.
- Buộc ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ trả cho Ủy ban nhân dân xã T số tiền thuê đất còn thiếu là 8.571.500 đồng (tám triệu năm trăm bảy mươi một ngàn năm trăm đồng).

*** Về án phí:**

- Ủy ban nhân dân xã T- thành phố C- Đồng Tháp không phải chịu án phí dân sự và được nhận lại số tiền 300.000 đồng đã tạm ứng theo biên lai số 0000005 ngày 14/11/2017 của Chi cục Thi hành án thành phố C.

- Ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị M phải nộp 428.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- VKSND TPCL;
- Đương sự;
- Tòa án Tỉnh;
- CC THADS TPCL;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Thanh Hòa