TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN PHƯỚC
TỈNH TIỀN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

Bản án số: 75/2018/DSST
Ngày 02/10/2018
Về việc: "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 TÂN PHƯỚC, TỈNH TIỀN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Tính.
Các Hội thẩm nhân dân:
- Ông Nguyễn Chí Cường.
- Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Phan Văn Chung – Thư ký tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phượng Tuyền – Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Phước đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 256/2017/TLST – DS ngày 14 tháng 12 năm 2017 về việc tranh chấp "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 63A/2018/QĐST – DS ngày 31/8/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1973 (có mặt).
Địa chỉ: ấp H, xã N1, huyện L, tỉnh Tiền Giang.
Bị đơn: Chị **Phạm Châu A**, sinh năm 1964 (vắng mặt).
Địa chỉ: ấp A, xã C, huyện P1, tỉnh Tiền Giang.
Anh **Phan Thành P**, sinh năm 1959 (vắng mặt).
Địa chỉ: khu B, xã thị trấn P2, huyện P1, tỉnh Tiền Giang.
Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Chị **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1963.
Địa chỉ: ấp D, xã E, huyện L, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn anh Nguyễn Văn N trình bày: Ngày 12/12/2013, anh N có làm hợp đồng thuê của chị Phạm Châu A phần đất diện tích 50.000 m^2, đất tọa lạc tại ấp E, xã C, huyện P1, tỉnh Tiền Giang với giá thuê 190.000.000đ (một trăm chín mươi triệu đồng) trong thời hạn 06 (sáu) năm, mục đích thuê chỉ để trồng khóm. Anh N đã giao đủ số tiền thuê là 190.000.000đ (một trăm chín mươi triệu đồng) làm một lần cho chị A, trong số tiền trên có một phần hai là tiền của chị Nguyễn Thị T hùng vốn thuê đất với anh N. Đến khoản đầu năm 2016, chị A muốn kết thúc hợp đồng thuê trước hạn

nên anh N, chị A và anh Phan Thành P là chồng chị A có ngồi lại thỏa thuận: Anh N giao lại đất và toàn bộ cây trồng (khóm) trên đất cho chị A và anh P. Anh P và chị A giao lại cho anh N 240.000.000đ (hai trăm bốn mươi triệu đồng). Anh N đã giao đất và cây trồng cho anh Phi chị A, anh Phi chị A đã giao cho anh N 170.000.000đ (một trăm bảy mươi triệu đồng) còn nợ lại 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng). Đến ngày 20/01/2017, anh P có đứng ra cam kết đến ngày 20/7/2017 anh P sẽ trả đủ số tiền 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng) cho anh N nhưng đến ngày 22/8/2017, anh P mới trả cho anh N được 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) còn lại 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) đến nay không trả.

Nay anh Nguyễn Văn N yêu cầu anh Phan Thành P và chị Phạm Châu A liên đới trả cho anh N số tiền còn nợ là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng), yêu cầu trả làm một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với bị đơn anh Phan Thành P và chị Phạm Châu A đã được Tòa án nhân dân huyện Tân Phước tống đạt hợp lệ, đầy đủ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng anh P và chị A không có mặt cũng không có gửi văn bản trình bày ý kiến cho Tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu T trình bày: Chị T thống nhất theo yêu cầu của anh Nguyễn Văn N, về số tiền nhận lai từ anh P và chị A, chị T và anh N sẽ tự phân chia.

Đại diện viện kiểm sát tham gia phiên tòa có ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn Nhẹ là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi thảo luận và nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Xét yêu cầu của nguyên đơn anh Nguyễn Văn N thuộc tranh chấp dân sự về "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" theo quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Xét bị đơn anh Phan Thành P có đăng ký hộ khẩu thường trú tại khu B, xã thị trấn P2, huyện P1, tỉnh Tiền Giang và chị Phạm Châu A có đăng ký hộ khẩu thường trú tại ấp A, xã C, huyện P1, tỉnh Tiền Giang. 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, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

[3] Về tố tụng: Anh Phan Thành P và chị Phạm Châu A là bị đơn trong vụ kiện đã được Tòa án nhân dân huyện Tân Phước triệu tập hợp lệ đến phiên xét xử lần thứ hai nhưng anh P và chị A không đến tham dự phiên tòa và cũng không có người đại diện. Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự quyết định xét xử vắng mặt chị Phạm Châu A và anh Phan Thành P.

[4] Chứng cứ anh N đưa ra để yêu cầu anh P và chị A trả số tiền do hủy hợp đồng thuê đất còn nợ 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) gồm: 01 biên nhận ngày 11/12/2013 (bút lục 06); 01 giấy cam kết ngày 20/01/2017 (bút lục 07); 01 hợp đồng thuê đất canh tác khóm (bút lục 08).

[5] Chứng cứ anh Phan Thành P và chị Phạm Châu A đưa ra để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình: không có.

[6] Xét yêu cầu đòi số tiền do hủy hợp đồng thuê đất còn nợ là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) thấy anh N có cung cấp được giấy cam kết ngày 20/01/2017 có chữ ký xác nhận của anh Phan Thành P ký nhận số tiền phải trả cho anh Nguyễn Văn N là 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng) và anh P cam kết đến ngày 20/7/2017 sẽ trả 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng) cho anh N nhưng đến nay anh P mới trả được cho anh N được 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) còn nợ lại 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) chưa trả. Xét đến nay anh P và chị A đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo giấy cam kết ngày 20/01/2017. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của anh N là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí: Anh Phan Thành P và chị Phạm Châu A phải liên đới chịu 1.000.000đ (một triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Anh Nguyễn Văn N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho anh N 500.000đ (năm trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp.

[9] Xét lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẻ trên:

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng Điều 500; Điều 357 Bộ luật dân sự.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn N đối với anh Phan Thành P và chị Phạm Châu A.

Buộc anh Phan Thành P và chị Phạm Châu A phải liên đới trả cho anh Nguyễn Văn N số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng), thực hiện làm 01 lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh Nguyễn Văn N có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh Phan Thành P và chị Phạm Châu A không liên đới trả số tiền nêu trên thì anh P và chị A còn phải liên đới trả lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí:

Anh Phan Thành P và chị Phạm Châu A phải liên đới chịu 1.000.000đ (một triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Văn N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn cho anh N 500.000đ (năm trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 19030 ngày 07/12/2017 của cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước.

3. Về kháng cáo:

Anh Nguyễn Văn N và chị Nguyễn Thị T được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tròn kể từ ngày Tòa tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm. Đối với anh Phan Thành P và chị Phạm Châu A thời hạn kháng cáo là 15 ngày tròn tính từ ngày tòa tống đạt hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

Trường hợp bản án 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, 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.

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

(đã ký)

Trần Hữu Tính

Nơi nhận:
- TAND tỉnh TG;
- VKSND huyện Tân Phước;
- CC.THADS huyện Tân Phước;
- UBND xã L1, P;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.