TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHƯỚC LONG** **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2018/DSST
Ngày 20/6/2018
V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHƯỚC LONG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Quách Thanh Tồn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Võ Tuyết Kha;
2. Ông Phan Văn Chiếu.

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Danh Văn An – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên toà*: Bà Lý Thị Nhiên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phước Long, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 97/2017/TLST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2017 về tranh chấp "hợp đồng thuê QSD đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 178/2017/QĐST- DS ngày 01 tháng 12 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Ngô Thị D, sinh năm 1957;

Địa chỉ: ấp 8B, xã Phong Thạnh Tây A, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T;

Địa chỉ: 9C, xã Phong Thạnh Tây B, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Mai Văn K, sinh năm 1956;

Địa chỉ: ấp 8B, xã Phong Thạnh Tây A, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

3.2 Ông Huỳnh Văn N;

Địa chỉ: 9C, xã Phong Thạnh Tây B, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

(Bà D và ông K có mặt; Bà T và ông N vắng mặt không có lý do).

NỘI D VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, Lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, bà D, ông K trình bày: Vào ngày 13/02/2004 (âm lịch) bà và ông K có nhận cố đất của bà Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn N diện tích 10 công tầm cấy, với giá 60 chỉ vàng 24k, phần đất tọa lạc ấp 9 C, xã Phong Thạnh Tây B, huyện Phước Long; việc cố đất có làm giấy tay do bà T viết, có bà T, ông N và bà D ký tên vào; có bà Trương Thị D, ông Nguyễn Văn V và ông Phạm Minh K ký tên vào bàn cận. Đồng thời, cùng ngày 13/02/2004 (âm lịch) bà D, ông K có cho bà T và ông N thuê lại phần đất vừa nêu trên trong thời gian từ ngày 13/02/2004 (âm lịch) V ngày 13/02/2006 (âm lịch) với giá 30 chỉ vàng 24k, sau ngày 13/02/2006 âm lịch nếu bà T và ông N tiếp tục thuê phải trả vàng tiếp cho bà theo thỏa thuận như đã nêu trên, việc cho thuê đất có làm giấy tay có bà D, ông N và bà T ký tên vào, có xác nhận của ông Lê Quốc Chiến là trưởng ấp 9C và ông Hồ Thanh Xê là phó chủ tịch xã xác nhận. Bà T và ông N không có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà và ông K quản lý. Hiện tại đất này do bà T và ông N đang quản lý, bà và ông K đã đòi tiền cố đất và thuê đất đối với bà T và ông N nhiều lần nhưng bà T và ông N không trả. Nay bà D, ông K yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phước Long hủy hợp đồng cầm cố đất ghi ngày 13/02/2004 (âm lịch) và hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất 13/02/2004 (âm lịch) giữa bà với bà T và ông N; đồng thời buộc bà T và ông N trả cho bà 60 chỉ vàng 24k cố đất và 20 chỉ vàng 24k tiền cho thuê đất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn N vắng mặt nên không có lời khai.

Đại diện của Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long trình bày quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự tham gia phiên tòa là đúng theo quy định của luật tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng quy định tại Điều 16, Điều 70, 207 và Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự (do vắng mặt tại phiên hòa giải và phiên tòa không có lý do).

- Về nội D vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị D. Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn N có nghĩa vụ trả cho bà Ngô Thu D và ông Mai Văn K 80 (tám mươi) chỉ vàng 24k.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Ngô Thị D kiện bà Nguyễn Thị T về tranh chấp hợp đồng cầm cố và cho thuê quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu và Tòa án nhân dân huyện Phước Long thụ lý, giải quyết là

phù hợp với Điều 26; Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bà T và ông N vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do nên việc xét xử vắng mặt bà D, ông N là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội D vụ án:

[3] Theo bà D, ông K trình bày, vào ngày 13/02/2004 (âm lịch) bà và ông K có nhận cố đất của bà Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn N diện tích khoảng 10 công tầm cấy, với giá 60 chỉ vàng 24k, phần đất tọa lạc ấp 9 C, xã Phong Thạnh Tây B, huyện Phước Long; việc cố đất có làm giấy tay do bà T viết, có bà T, ông N và bà D ký tên vào; có bà Trương Thị D, ông Nguyễn Văn V và ông Phạm Minh K ký tên vào bàn cận. Đồng thời, cùng ngày 13/02/2004 (âm lịch) bà D, ông K có cho bà T và ông N thuê lại phần đất vừa nêu trên trong thời gian từ ngày 13/02/2004 (âm lịch) V ngày 13/02/2006 (âm lịch) với giá 30 chỉ vàng 24k, sau ngày 13/02/2006 âm lịch nếu bà T và ông N tiếp tục thuê phải trả vàng tiếp cho bà theo thỏa thuận như đã nêu trên, việc cho thuê đất có làm giấy tay có bà D, ông N và bà T ký tên vào, có xác nhận của ông Lê Quốc C là trưởng ấp 9C và ông Hồ Thanh X là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phong Thạnh Tây B, huyện Phước Long xác nhận.

[4] Về phía bà T, ông N đã nhận đã nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án số: 97/2017/TB-TLVA ngày 01/6/2017 và Thông báo đính chính Thông báo về việc thụ lý vụ án, các giấy triệu tập, thông báo hòa giải,… V Tòa án nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do.

[5] Tại lời khai của người làm chứng ông Phạm Minh K ngày 14/11/2017 , ông K khai, chử ký trong giấy cố đất ghi ngày 13/02/2004 âm lịch giữa bà D, bà T và ông N là của ông, lý do ông có mặt là do ông chạy xe ôm và có chở bà D V gặp ông N, bà T, bà D và ông V, còn họ bàn bạc việc gì ông không rõ, do ông ngồi bàn kế bên, sau khi bàn xong thì bà D có nhờ ông ký tên vào thì ông mới ký. Lời khai ngày 14/11/2017 ông Hồ Thanh X khai ông không biết gì về thỏa thuận của bà D với bà T, ông N về cho thuê đất, tại thời điểm đó ông là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phong Thạnh Tây B, còn việc ông có xác nhận vào giấy cho thuê đất giữa bà D với bà T, ông N hay không thì ông không nhớ, nhưng nếu có xác nhận thì ông xác nhận chử ký của Trưởng ấp chứ không xác nhận liên quan V nội D. Lời khai ngày 14/11/2017 ông Lê Quốc C khai vào khoảng năm 2002-2003 khi đó ông là Trưởng ấp 9 C, xã Phong Thạnh Tây B. Không nhớ thời gian nào bà Ngô Thị D và chồng là ông K có V nhờ ông xác nhận vào giấy cho thuê đất giữa bà D với ông N và bà T, khi đó ông C không xác nhận do không biết có sự việc trên xảy ra hay không nên ông C có kêu bà D để lại tờ giấy nêu trên thì bà D để lại; khoảng 2-3 ngày sau thì ông C có V gặp ông N và đưa cho ông N xem tờ cho thuê đất do bà D đưa cho ông Chiến thì ông N xác nhận là ông N và bà T có thuê lại đất đã cho bà D cố trước đây, có làm giấy tay và chử ký tên trong giấy tay ông Chiến đang cầm là của ông N và bà T đã ký tên vào rồi nên sau đó ông Chiến mới xác nhận vào giao các giấy này lại cho bà D. Lời khai ngày 16/3/2018 của các ông Trần Thanh Y, Huỳnh Văn Kh và Dương Văn H xác định họ là Trưởng ấp và cán bộ ấp 9 C, xã Phong Thạnh Tây B, họ có tổ chức hòa giải vụ tranh chấp cố đất và thuê đất giữa bà Ngô Thị D với bà

Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn N, tại buổi hòa giải bà D yêu cầu bà T, ông N trả tiền cố đất là 60 chỉ vàng 24k và tiền thuê đất là 20 chỉ vàng 24k. Về phía ông N và bà T có thừa nhận có cố đất cho bà D và bà D có cho họ thuê lại nhưng họ chỉ đồng ý trả cho bà D 20 chỉ vàng 24k.

[6] Từ những chứng cứ nêu trên có thể thấy rằng, Việc bà D có nhận cố khoảng 10 công đất tầm cấy của bà T và ông N vào ngày 13/02/2004 (âm lịch) và có trả cho bà T, ông N 60 chỉ vàng 24k là có diễn ra trên thực tế và được thể hiện bằng giấy tay có ông N, bà T và bà D ký tên, giấy tay này do bà T viết. Cùng ngày bà D có cho ông N và bà T thuê lại phần đất với giá mỗi năm bằng 10 chỉ vàng 24k cũng được thể hiện bằng giấy tay có bà D, bà T và ông N ký tên và có xác nhận của chính quyền địa phương là ông Chiến và ông Xê. Hiện tại phần đất khoảng 10 công tầm cấy này ông N và bà T đang quản lý, sử dụng nhưng ông N và bà T không thực hiện việc trả vàng thuê đất và vàng nhận cố đất cho bà D và ông K như thỏa thuận. Bà D, ông K đã đòi bà T, ông N trả vàng nhiều lần, thậm chí chính quyền địa phương ấp 9C, xã Phong Thạnh Tây B đã hòa giải nhưng ông N và bà T vẫn không thực hiện nghĩa vụ là đã vi phạm vào các Điều 278 và 279 của Bộ luật dân sự.

[7] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu của bà Ngô Thị D đòi hủy hợp đồng cầm cố đất ghi ngày 13/02/2004 (âm lịch) và hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ghi ngày 13/02/2004 (âm lịch) giữa bà, ông K với bà T và ông N; đồng thời buộc bà T và ông N trả cho bà 60 chỉ vàng 24k cố đất và 20 chỉ vàng 24k tiền cho thuê đất là yêu cầu có cơ sở chấp nhận.

[8] Về chi phí đo đạc đất: Bà Ngô Thị D đã tạm ứng số tiền 1.000.000 đ, do không có đo đạc đất nên đã hoàn lại cho bà D xong.

[9] Về án phí xét xử dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn N phải nộp theo quy định của pháp luật. Bà Ngô Thị D đã tạm ứng số tiền 2.034.650 đồng tại biên lai số 0009851 ngày 01 tháng 6 năm 2017 được hoàn lại tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phước Long.

[10] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; 35; 39 và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 121, 122, 278 và 279 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 105 và 106 của Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị D đòi hủy hợp đồng cầm cố đất ghi ngày 13/02/2004 (âm lịch) và hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất 13/02/2004 (âm lịch) giữa bà với bà T và ông N.

Tuyên bố các giao dịch cầm cố đất quyền sử dụng đất ghi ngày 13/02/2004 (âm lịch) và hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất 13/02/2004 (âm lịch) giữa bà D với bà T và ông N là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn N có nghĩa vụ trả cho bà Ngô thị D và ông Mai văn K 80 (tám mươi) chỉ vàng 24k.

2/ Về án phí xét xử dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn N phải nộp số tiền 300.000 đ (Ba trăm nghìn đồng). Bà Ngô Thị D và ông Mai Văn K không phải nộp án phí; bà D đã tạm ứng số tiền 2.034.650 đồng tại biên lai số 0009851 ngày 01 tháng 6 năm 2017 được hoàn lại tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phước Long.

"Bản án này 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 theo Điều 6, quyền và nghĩa vụ theo các Điều 7, 7a và 7b; tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo Điều 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự".

Án xử sơ thẩm dân sự công khai có mặt đương sự, đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày được tính kể từ ngày nhận được bản án. Riêng người vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án theo quy định pháp luật.

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

Nôi nhan:
- TAND tænh Bac Lieu
- VKSND huyen Phöôc Long
- Ñöông söï
- Löu hồ sơ vụ án.

Quách Thanh Tồn