

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: 66/2023/DS-ST.
Ngày: 29-6-2023.
Về việc “Tranh chấp về hợp
đồng dân sự thuê quyền sử dụng
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 Đinh Tấn Hiếu.

Các hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Đình Đoan Hùng;
- Ông Nguyễn Hồng Thơ.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Lệ Huyền, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Linh, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 448/2023/TLST-DS, ngày 12 tháng 12 năm 2022, về việc “Tranh chấp về hợp đồng dân sự thuê quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 129/2023/QĐXXST-DS, ngày 26/4/2023, giữa các đương sự

- **Nguyên đơn:** Ủy ban nhân dân xã TTĐ, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Ấp ĐT, xã TTĐ, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Nguyễn Minh T, chức vụ: Công chức tư pháp – Hộ tịch, là đại diện theo ủy quyền.

- **Bị đơn:**

- Nguyễn Văn K, sinh năm 1978;
- Lê Thị M, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã TTĐ, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Ông T có mặt; ông K và bà M vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa Nguyên đơn Ủy ban nhân dân xã TTĐ (ông Nguyễn Minh T đại diện) trình bày:

Ủy ban nhân dân xã TTĐ có tổng diện tích phần đất bãi bồi ấp T là 140.630m² được Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp quyền sử dụng (Quỹ đất công ích 5%), đất tọa lạc tại ấp TP, xã TTĐ, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, thuộc thửa số A, tờ bản đồ số B, mục đích sử dụng là đất bãi bồi.

Thực hiện phương án số 60/PA-UB, ngày 24/10/2002 của Ủy ban nhân dân xã TTĐ, về việc cho thuê khai thác sử dụng đất bãi bồi ấp TP, xã TTĐ đã được Ủy ban nhân dân thị xã Cao Lãnh (nay là thành phố Cao Lãnh) chấp thuận phương án cho thuê đất bãi bồi xã TTĐ, tại công văn số 34/UB-HC ngày 18/02/2003. Ủy ban nhân dân xã TTĐ đã thực hiện việc cho thuê đất bãi bồi đối với ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị M diện tích 2.000 m², trong tổng diện tích 140.630 m² nêu trên.

Được chia ra từng giai đoạn, ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị M đã thực hiện theo hợp đồng đối với Ủy ban nhân dân xã như sau:

Giai đoạn 1 và giai đoạn 2 từ năm 2003 – 2013 ông Nguyễn Văn K đã thực hiện hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất đầy đủ.

Giai đoạn 3 từ năm 2013 – 2018 (ngày 10/01/2013 đến ngày 10/01/2018) bà Lê Thị M (vợ ông Nguyễn Văn K), đại diện ký hợp đồng số 35/HĐ-UB ngày 09/01/2013. Trong quá trình sử dụng đất, ông K và bà M đã nộp tiền thuê đất đến năm 2015, còn lại năm 2016 và năm 2017 chưa nộp.

Ủy ban nhân dân xã TTĐ đã nhiều lần mời ông K và bà M đến để yêu cầu nộp tiền thuê đất, nhưng đến nay vẫn chưa nộp.

Theo đơn khởi kiện, Ủy ban nhân dân xã TTĐ yêu cầu ông K và bà M giao lại diện tích đất 2.000m², thuộc thửa số H, tờ bản đồ số M, tọa lạc tại ấp TP, xã TTĐ, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cho Ủy ban nhân dân xã TTĐ quản lý và nộp tiền thuê quyền sử dụng đất 3 năm (năm 2015 – 2017), với số tiền là 4.200.000 đồng, theo Hợp đồng số 35/HĐ-UB ngày 09 tháng 01 năm 2013. Yêu cầu ông K và bà M di dời cây trồng trên đất giao trả đất.

Tại phiên tòa, ông T đại diện Ủy ban nhân dân xã TTĐ, chỉ yêu cầu ông K và bà M nộp tiền thuê quyền sử dụng đất 02 năm 2016 và 2017, với số tiền là 2.800.000 đồng, không yêu cầu giao lại diện tích đất 2.000m², thuộc thửa số H, tờ bản đồ số M, tọa lạc tại ấp TP, xã TTĐ, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Ủy ban nhân dân xã TTĐ sẽ yêu cầu trả đất trong một vụ việc khác.

- Trong quá trình thu thập chứng cứ, bị đơn Nguyễn Văn K và Lê Thị M không có văn bản ý kiến trả lời.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cao lãnh tham gia phiên tòa

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi mở phiên tòa, Thẩm phán đã tiến hành đúng với quy định của Bộ luật tố tụng

tụng dân sự, như: Về thẩm quyền thụ lý, xác định tư cách đương sự, xác định đúng quan hệ tranh chấp, đảm bảo đúng thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định, việc gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, gửi, cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và người tham gia tố tụng đúng thời hạn. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ủy ban nhân dân xã TTĐ, yêu cầu ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị M trả tiền thuê quyền sử dụng đất 2.800.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng dân sự thuê quyền sử dụng đất, với bị đơn Nguyễn Văn K, Lê Thị M, có địa chỉ tại xã TTĐ, thành phố Cao Lãnh. Căn cứ vào khoản 3, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; Điều 36 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, thì vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng bị đơn Nguyễn Văn K và Lê Thị M vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Theo “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”, số 35/HĐ-UB, ngày 09/01/2023, Ủy ban nhân dân xã TTĐ cho ông K thuê diện tích đất 2.000m², thời hạn 05 năm, giá tiền thuê là 700.000đồng/1000m²/năm, bà M có ký tên vào hợp đồng. Trong quá trình thu thập chứng cứ, ông K và bà M không có văn bản ý kiến trả lời và cũng không có mặt tại phiên tòa, đủ cơ sở xác định ông K và bà M có thuê của Ủy ban nhân dân xã TTĐ diện tích đất 2.000m². Do đó, chấp nhận yêu cầu của Ủy ban nhân dân xã TTĐ, yêu cầu ông K và bà M số tiền thuê quyền sử dụng đất năm 2016 và 2017, với số tiền 2.800.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyễn Văn K và bà Lê Thị M có trách nhiệm trả cho Ủy ban nhân dân xã TTĐ số tiền 2.800.000 đồng nên phải chịu án phí 300.000 đồng, theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Các điều 472 và 481 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

2. Chấp nhận yêu cầu của Ủy ban nhân dân xã TTĐ, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, yêu cầu ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị M trả tiền thuê quyền

sử dụng đất 2.800.000 đồng.

3. Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị M cùng liên đới trả cho Ủy ban nhân dân xã TTĐ, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, số tiền 2.800.000 đồng.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông K và bà M phải chịu 300.000 đồng. Ủy ban nhân dân xã TTĐ được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.105.000 đồng theo biên lai số 0011852, ngày 06/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp.

6. Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn (vắng mặt tại phiên tòa) có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp 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 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**

Nơi nhận:

- VKSND TPCL;
- TAND tỉnh ĐT;
- Các đương sự.
- Lưu.

Đinh Tấn Hiếu

