

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 11/2023/DS-ST
Ngày: 17-3-2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê
đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thơ.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Vũ Hòa;
- Ông Huỳnh Trung Tài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Tuyết Mai, Thư ký Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Lâm Phụng Tú, Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 410/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2023/QĐST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Đoàn Vương V, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp L, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Anh Hồ Minh T, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp L, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Hồ Kim G; địa chỉ: Khu phố H, phường T, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

3.2. Chị Nguyễn Thị Yên M, sinh năm 1994; địa chỉ: Ấp Láng, xã Chà Là, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 22-11-2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – anh Đoàn Vương V trình bày:

Vào ngày 08-3-2022 vợ chồng anh có thỏa thuận mua của anh Hồ Minh T diện tích 01ha mì non với số tiền 50.000.000 đồng, tuy nhiên anh T nói rằng hùn trồng mì với chị anh T nên xin anh ghi trong giấy thỏa thuận mua bán mì chỉ 45.000.000 đồng để anh T hưởng chênh lệch 5.000.000 đồng, sau khi ký giấy thỏa thuận thì anh giao đủ số tiền 50.000.000 đồng cho anh T, trong nội dung giấy thỏa thuận có ghi rõ là anh thu hoạch mì và trả đất vào ngày 08-10-2022. Sau đó đến ngày 09-3-2022 anh T đến nhà anh nói là kẹt tiền nên ngỏ ý cho vợ chồng anh thuê đất với số tiền 30.000.000 đồng, cũng là diện tích đất mà anh mua mì non của anh T. Vợ chồng anh đồng ý thuê và giao trước cho anh T 10.000.000 đồng, hai bên có lập giấy mượn đất ngày 09-3-2022, thời hạn thuê tính từ ngày 08-10-2022 tức là sau khi anh thu hoạch mì xong. Đến ngày 16-3-2022 anh giao cho anh T thêm số tiền 18.000.000 đồng, tổng cộng là 28.000.000 đồng, anh T có ký nhận. Số tiền 2.000.000 đồng còn lại là anh T kêu anh trả tiền khoảng giếng, anh đã trả tiền khoảng giếng cho anh Khôi (người khoảng giếng). Sau khi anh thu hoạch mì xong, anh đến cày đất theo như thỏa thuận thuê đất thì bà Hồ Kim G – chị ruột anh T ngăn cản không cho thuê đất. Anh có yêu cầu UBND xã C giải quyết, anh T có hứa mỗi tháng trả cho anh 3.000.000 đồng cho đến khi đủ số tiền 30.000.000 đồng nhưng sau đó anh T nói không có tiền trả và thách thức anh đi kiện. Anh yêu cầu anh T có nghĩa vụ trả cho vợ chồng anh số tiền 30.000.000 đồng, không yêu cầu tính tiền lãi. Tại phiên tòa, anh thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu anh T trả số tiền 28.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi, không yêu cầu bà Hồ Kim G có trách nhiệm trả số tiền trên.

Bị đơn – anh Hồ Minh T trình bày: Vào ngày 08-3-2022 anh có thỏa thuận bán cho anh V diện tích 01ha mì non với số tiền 50.000.000 đồng do anh trồng, hai bên có làm giấy thỏa thuận mua bán, anh nhận đủ số tiền 50.000.000 đồng, trong nội dung giấy thỏa thuận có ghi rõ là đến ngày 08-10-2022 thu hoạch mì và trả đất. Sau đó đến ngày 09-3-2022 anh kẹt tiền do bị tai nạn phải điều trị nên anh cho vợ chồng anh V thuê đất với số tiền 30.000.000 đồng, hẹn đến tháng 10 mới giao tiền thuê nhưng do kẹt tiền nên anh yêu cầu anh V giao tiền sớm, anh bớt cho anh V 2.000.000 đồng, còn lại 28.000.000 đồng, trong đó thực tế anh

nhận là 26.000.000 đồng và 2.000.000 đồng còn lại anh V trả tiền khoang giếng, phần đất anh cho thuê cũng là phần đất anh bán mì non cho anh V. Thời hạn thuê là 01 vụ trồng mì. Khi anh V đến cày đất thì bà Hồ Kim G – chị ruột anh ngăn cản, anh có kêu anh V cứ cày đất nhưng anh V không dám. Hiện nay đất do bà G đang quản lý sử dụng trồng mì. Đất của cha mẹ anh để lại, anh không giữ giấy tờ đất, anh cũng không biết ai đứng tên đất. Nay anh thừa nhận có cho anh V thuê đất với số tiền 30.000.000 đồng nhưng do nhận tiền sớm hơn so với thỏa thuận nên anh có giảm bớt cho anh V số tiền 2.000.000 đồng. Anh bị tai nạn, sức khỏe yếu, anh yêu cầu Tòa xem xét mời bà G đến Tòa án để làm việc cho anh được thương lượng, thỏa thuận, hòa giải để tìm cách giải quyết vụ việc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Nguyễn Thị Yến M trình bày: Chị là vợ anh Đoàn Vương V, chị thống nhất lời trình bày của anh V. Chị yêu cầu anh T có nghĩa vụ trả cho vợ chồng chị số tiền 28.000.000 đồng, không yêu cầu tính tiền lãi, không yêu cầu bà G cùng có trách nhiệm trả số tiền trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Hồ Kim G trình bày: Bà là chị ruột của anh Hồ Minh T. Phần đất mà anh T cho anh V thuê là đất của bà, bà đứng tên quyền sử dụng đất. Anh T cho anh V thuê khi nào bà không biết, bà không đồng ý cho thuê, hiện nay bà đang quản lý sử dụng. Anh T là người nhận tiền thuê đất thì anh T có nghĩa vụ trả, bà không đồng ý trả lại tiền thuê. Đối với số tiền khoan giếng 2.000.000 đồng, do giếng trên đất bà, bà sử dụng nên bà đồng ý trả lại cho anh V, chị M số tiền 2.000.000 đồng tại phiên tòa.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đoàn Vương V, buộc anh Hồ Minh T trả cho anh Đoàn Vương V, chị Nguyễn Thị Yến M số tiền 28.000.000 đồng, ghi nhận anh V chị M không yêu cầu tính tiền lãi, không yêu cầu bà Hồ Kim G cùng có trách nhiệm trả. Đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Anh V yêu cầu anh T trả tiền thuê đất là 30.000.000 đồng, xác định đây là tranh chấp hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn – anh T có nơi cư trú tại Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Anh T thừa nhận có cho anh V thuê đất với số tiền 30.000.000 đồng nhưng do nhận tiền sớm hơn so với thỏa thuận nên có giảm bớt cho anh V số tiền 2.000.000 đồng. Đến khi anh V bắt đầu sử dụng đất thuê như thỏa thuận thì bà G – chị ruột anh T ngăn cản làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của anh V, chị M. Anh T cho rằng chỉ nhận số tiền cho thuê đất là 28.000.000 đồng, trong đó anh T nhận tiền mặt là 26.000.000 đồng và tiền trả công khoang giếng trên đất là 2.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày. Anh V, chị M không thừa nhận và cung cấp chứng cứ là giấy nhận tiền có chữ ký, chữ viết họ tên của anh T. Do đó lời trình bày của mình nên không có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa, bà Hồ Kim G đồng ý trả cho anh V, chị M số tiền 2.000.000 đồng là tiền khoan giếng do bà G là chủ sử dụng đất thụ hưởng tài sản trên đất; anh V chị M đồng ý và thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu anh T trả số tiền 28.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh V là có căn cứ và đúng quy định pháp luật. Buộc anh T trả cho anh V, chị M tiền thuê đất là 28.000.000 đồng. Ghi nhận anh V, chị M không yêu cầu bà G cũng có trách nhiệm trả tiền và không yêu cầu tính lãi.

[3] Xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm khi yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, cụ thể: anh T phải chịu: 28.000.000 đồng x 5% = 1.400.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 472, 473, 474, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đoàn Vương V đối với anh Hồ Minh T về “Tranh chấp hợp đồng thuê đất”.

Buộc anh Hồ Minh T có trách nhiệm trả cho anh Đoàn Vương V, chị Nguyễn Thị Yến M số tiền 28.000.000 (*hai mươi tám triệu*) đồng.

Ghi nhận anh V, chị M không yêu cầu tính tiền lãi và không yêu cầu bà Hồ Kim G cùng có trách nhiệm trả tiền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Hồ Minh T phải chịu 1.400.000 đồng.

Anh V không phải chịu án phí. Hoàn trả cho anh V tiền tạm ứng án phí 750.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0012833 ngày 25-11-2022 của Chi cục Thi hành án Huyện Dương Minh Châu.

3. 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 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.

4. Các đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Anh Hồ Minh T vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết tại trụ sở Tòa án, Ủy ban nhân dân xã (phường), nơi cư trú.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND Huyện DMC;
- THA Huyện DMC;
- Các đương sự;

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

- Lưu: Tập án, hồ sơ.

Lê Thị Thơ