

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN U MINH THƯỢNG
TỈNH KIÊN GIANG**

Bản án số: **03/2025/DS-ST**

Ngày: 16-01-2025

“V/v tranh chấp HĐ mua bán và HĐ thuê QSD đất”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN U MINH THƯỢNG, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Lợi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Hoàng Kiệt

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm

- Thư ký phiên tòa: Bà Quách Huỳnh Như – Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh Thượng tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hoàng Anh – Kiểm sát viên

Ngày 16 tháng 01 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 117/2024/TLST-DS, ngày 21 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 75/2024/QĐXXST-DS, ngày 09 tháng 12 năm 2024; Theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 51/2024/QĐST-DS ngày 27/12/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Truyền T, sinh năm 1962

Địa chỉ: Ấp K, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1969

Địa chỉ: Ấp K, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang. (Theo giấy ủy quyền ngày 01/11/2024) Có mặt.

- Bị đơn: Ông Mong S, sinh năm 1990 và bà Thị N, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Ấp M, xã A, huyện U, tỉnh Kiên Giang. Vắng mặt

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1969

Địa chỉ: Ấp K, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang. (Có mặt).

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/06/2024 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Truyền T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Diệu C ý kiến trình bày và yêu cầu như sau:

Giữa ông T, bà D có làm ăn mua bán vật tư nông nghiệp với ông Mong S và bà Thị N từ năm 2018 đến năm 2020. Tính toán tổng kết nợ thì ông S và bà N còn nợ tiền vật tư nông nghiệp của ông T là 25.000.000 đồng và tiền thuê đất 02 năm 2017 -2018 là 25.080.000 đồng đối với diện tích đất 11 công mà ông T đã cố của người khác cho ông S, bà N thuê lại. Do bà N, ông S cho rằng làm ăn thất bát nên ông T, bà D đồng ý bớt chỉ tính tiền thuê đất và tiền nợ là: 44.000.000 đồng, bà N đã trả 10.000.000 đồng hiện còn nợ lại ông T 34.000.000 đồng.

Nay bà D đại diện theo ủy quyền của ông T yêu cầu ông Mong S và bà N trả cho tôi tiền mua vật tư nông nghiệp còn nợ 15.000.000 đồng và tiền thuê đất 6.000.000 đồng. Tổng cộng 21.000.000 đồng.

Tại biên bản hòa giải ngày 14/11/2024 bà Thị N có ý kiến trình bày:

Vợ chồng bà N thừa nhận còn nợ tiền vật tư nông nghiệp của ông T số tiền là 25.000.000 đồng còn việc tiền thuê đất 02 năm 2017 – 2018 là bà không có thuê đất vì trước đây vợ chồng bà có thuê đất trước năm 2017 nhưng thuê năm nào trả tiền năm đó, tới năm 2017 không thuê nữa, nhưng do nhà không có xe nên không có báo cho bà D, ông T biết được. Bà đã trả cho bà D được 10.000.000 đồng tiền mua vật tư nông nghiệp.

Nay bà N đồng ý trả tiền thiếu vật tư nông nghiệp của ông T là 25.000.000 đồng trừ đi 10.000.000 đồng đã trả còn lại 15.000.000 đồng và đồng ý trả tiền thuê đất cho ông T: 6.000.000 đồng tổng cộng 21.000.000 đồng. Nhưng xin trả mỗi năm 3.000.000 đồng cho đến khi dứt nợ.

XÉT THẤY:

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 vụ án như sau:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Mong S và bà Thị N đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông S và bà N là đúng quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền: Nguyên đơn ông Nguyễn Truyền T khởi kiện yêu cầu ông Mong S và bà Thị N trả tiền thiếu vật tư nông nghiệp số tiền 15.000.000 đồng và tiền thuê đất số tiền 6.000.000 đồng. Tổng cộng 2 khoản là 21.000.000 đồng. Đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự theo quy định của pháp luật về đất đai được quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 vụ kiện này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Về nội dung: Tại phiên hòa giải ngày 14/11/2024 người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn và bị đơn bà Thị N đã thống nhất được với nhau về số tiền bà N, ông S còn nợ ông T là 21.000.000 đồng, chỉ chưa thống nhất được phương pháp thanh toán. Riêng đối với phần đất có diện tích 11 công ông T cho bà N, ông S thuê vào năm 2017 - 2018, đây là phần đất của người khác, hiện nay bà N, ông S không quản lý sử dụng đất này, các đương sự không có yêu cầu về đất, nên không xem xét đối với phần đất cho thuê là đúng quy định.

Xét yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu ông S, bà N có trách nhiệm trả tiền mua bán vật tư nông nghiệp và tiền thuê đất là có căn cứ bởi lẽ: Bà D và bà N, đã thống nhất được số tiền nợ là 21.000.000 đồng do đó bà N, ông S có trách nhiệm trả cho ông T là đúng quy định tại Điều 440 và Điều 500 Bộ luật dân sự 2015. Đối với yêu cầu xin trả dần của bà N, nhưng đại diện nguyên đơn bà D không đồng ý. Theo quy định tại mục 1, phần II, Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao – Bộ tư pháp – Bộ T2 hướng dẫn việc xét xử và thi hành án về tài sản có quy định: “*Tòa án không tự ấn định trong bản án, quyết định thời điểm hoặc thời hạn bên có nghĩa vụ thi hành*”. Do đó, yêu cầu của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên đề nghị: Thẩm phán - Hội đồng xét xử xét đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70,71 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, bị đơn ông S, bà N vắng mặt tại phiên tòa, bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của bị đơn theo quy định tại Điều 70,72 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Về

nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Mong S và bà Thị N phải nộp án phí giá ngạch trên số tiền trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Truyền T cụ thể: 21.000.000 đồng x 5% = 1.050.000 đồng. Ông Nguyễn Truyền T không phải nộp án phí, trả lại án phí tạm ứng số tiền 1.462.000 đồng theo phiếu thu số 0000717 ngày 17/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng cho ông Nguyễn Truyền T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào điều 430; 440; 500 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.
- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Truyền T, bà Nguyễn Thị D là người đại diện theo ủy quyền về việc tiền thuê đất, tiền mua bán vật tư nông nghiệp.

Buộc Bà Thị N và ông Mong S có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Truyền T tiền thuê đất là 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng chẵn) và tiền mua bán vật tư nông nghiệp số tiền: 15.000.000 đồng. (Mười lăm triệu đồng chẵn). Tổng cộng 02 khoản là 21.000.000 đồng (Hai mươi một triệu đồng chẵn).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực thi hành nguyên đơn, có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn, không chấp hành thì phải chịu lãi suất chậm trả đối với khoản tiền chậm thi hành theo lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự 2015. tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Mong S và bà Thị N phải nộp án phí giá ngạch trên số tiền trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Truyền T cụ thể: 21.000.000 đồng x 5% = 1.050.000 đồng. Ông Nguyễn Truyền T không phải nộp án phí, trả lại án phí tạm ứng số tiền 1.462.000 đồng theo phiếu thu số 0000717 ngày 17/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng cho ông Nguyễn Truyền T.

Báo cho các bên đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận (niêm yết) bản án.

“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; 7a và Điều 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”.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh KG;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện UMT;
- Chi cục Thi hành án DS huyện UMT;
- Các đương sự;
- Lưu hs.

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

Nguyễn Tấn Lợi

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh KG;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện UMT;
- Chi cục Thi hành án DS huyện UMT;
- Các đương sự;
- Lưu hs.

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

Nguyễn Tấn Lợi

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn T1 , Nguyễn Hoàng Hồ Nguyễn Tấn L

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh KG;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện UMT;
- Chi cục Thi hành án DS huyện UMT;
- Các đương sự;
- Lưu hs.

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

Nguyễn Tấn Lợi

