TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 34/2017/DSST
Ngày: 07/7/2017
V/v *"T/c hợp đồng thuê QSD đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Đức Bảo

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hoàng

Bà Trần Thị Năm

- Thư ký phiên toà: Ông Võ Minh Trọng – Công chức Tòa án nhân dân huyện T

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Hai – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 7 năm 2017 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện T, xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 51/2017/TLST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2017, về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2017/QĐST-DS ngày 26/5/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2017/QĐST-DS ngày 15/6/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1971 (Có mặt)

Bà Phạm Thị L, sinh năm: 1974 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: xã T, huyện T, tỉnh Long An

2. Bị đơn: Bà Võ Thị U, sinh năm: 1961 (Có mặt)

Ông Phạm Thanh H, sinh năm 1950 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: xã T, huyện T, tỉnh Long An

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị L trình bày: vào ngày 13/01/2016, ông D, bà L có thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Thanh H, bà Võ Thị U với diện tích là 12.500m^2 (đất tọa lạc tại xã T, huyện T) với giá 55.000.000 đồng/1.000m^2, tổng số tiền ông D, bà L đã giao cho ông H, bà U là 682.400.000 đồng (theo nội dung biên nhận tiền ngày 13/01/2016), tuy nhiên vì đất của bà U đang tranh chấp nên Ủy ban

nhân dân xã không cho chuyển nhượng nên giữa hai bên mới làm hợp đồng thuê đất sản xuất trong thời hạn 03 năm nếu ông H, bà U không trả tiền lại để chuộc đất thì phải chuyển quyền sử dụng đất cho ông bà.

Nay quyền sử dụng đất của ông H, bà U đã bị Chi cục thi hành dân sự huyện T kê biên toàn bộ nên hợp đồng thuê đất sản xuất không thể tiếp tục thực hiện được nữa. Nên ông D, bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất sản xuất ngày 13/01/2016 và yêu cầu ông H và U liên đới trả số tiền 682.400.000 đồng, còn việc giao trả đất giữa hai bên tự thỏa thuận.

- Bị đơn bà Võ Thị U trình bày tại biên bản hòa giải ngày 22/5/2017 và tại phiên tòa như sau: bà và ông H là vợ chồng, vào ngày 13/01/2016, bà và ông H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D, bà L với diện tích là 12.500m^2 với giá 55.000.000 đồng/1.000m^2, ông H và bà đã nhận tiền của ông D, bà L tổng số tiền là 682.400.000 đồng, tuy nhiên vì đất đang tranh chấp nên Ủy ban nhân dân xã không cho chuyển nhượng nên hai bên mới làm hợp đồng thuê đất sản xuất và có thỏa thuận sau 03 năm mà ông H, bà U không trả tiền cho ông D, bà L để chuộc đất thì sẽ thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông D, bà L.

Nay bà U yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 13/01/2016 và đồng ý để ông D, bà L tiếp tục sử dụng đất, khi nào có tiền sẽ chuộc lại đất, nếu hết thời hạn 03 năm theo hợp đồng mà không trả tiền thì ông H, bà U đồng ý sang tên quyền sử dụng đất diện tích 12.500m^2 này cho ông D, bà L.

Bị đơn ông Phạm Thanh H đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án và thông báo về phiên hòa giải lần 01 cùng vào ngày 12/4/2017 và thông báo hòa giải lần hai cùng thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp và công khai chứng cứ vào ngày 03/5/2017. Nhưng tại hai buổi Tòa án tổ chức hòa giải lần 01 vào lúc 9 giờ 45 phU ngày 14/4/2017 và lần 02 vào lúc 14 giờ 00 phU ngày 22/5/2017 ông H cố tình vắng mặt không lý do nên trong hồ sơ không thể hiện ý kiến của ông H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng: quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự và những người tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Nhưng Tòa án có vi phạm thời gian thụ lý vụ án vì nhận đơn khởi kiện ngày 16/02/2017, nhưng đến ngày 31/3/2017 mới thụ lý là vi phạm Điều 191 Bộ luật tố tụng dân dự và bị đơn ông H không chấp hành các giấy báo, giấy triệu tập của Tòa án.

+ Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc bà U và ông H phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông D, bà L số tiền 682.400.000 đ và hủy hợp đồng thuê QSD đất ngày 13/01/2016 giữa ông H, bà U với ông D, bà Lệ.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị L nộp đơn khởi kiện vợ chồng ông Phạm Thanh H và Võ Thị U với yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giấy tay được lập ngày 13/01/2016 và yêu cầu ông H, bà U phải hoàn trả lại số tiền đã nhận là 682.400.000 đồng. Do đó xác định đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là ông D, bà L với bị đơn ông H, bà U.

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T.

[2]. Tại phiên tòa các bên đương sự không xuất trình thêm chứng cứ nào khác, ngoài những chứng cứ đã giao nộp có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa ông H vắng mặt. Nhưng xét thấy Tòa án đã tiến hành tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2017/QĐST-DS ngày 26/5/2017 nhưng tại phiên tòa vào lúc 08 giờ 00 phU ngày 15/6/2017 ông H vắng mặt lần thứ nhất không lý do, nên Tòa án đã có Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2017/QĐST-DS ngày 15/6/2017 và Tòa án cũng đã tiến hành tống đạt quyết định hoãn phiên tòa cho ông H nhưng tại phiên tòa hôm nay ngày 07/7/2017 ông H vẫn cố tình vắng mặt không lý do. Do đó căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn là ông H.

[3]. Tại phiên tòa ông D, bà L giữ nguyên yêu cầu là yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất sản xuất ngày 13/01/2016 và yêu cầu ông Phạm Thanh H và bà Võ Thị U liên đới trả số tiền 682.400.000 đồng. Xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận vì hợp đồng thuê đất giữa hai bên mặc dù có UBND xã T xác nhận, nhưng nội dung chỉ xác nhận chữ ký của ông Nguyễn Văn M là trưởng ấp và trong hợp đồng không thể hiện rõ nội dung và tại phiên tòa bà U cũng thừa nhận là phần đất này đang bị Chi cục thi hành án dân sự huyện T kê biên để thi hành các bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực cho nên hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện được.

Tại phiên tòa trước yêu cầu của nguyên đơn, bà U có ý kiến là tiếp tục hợp đồng thuê đất nếu hết thời hạn 03 năm theo hợp đồng mà không có tiền chuộc lại thì ông H, bà U đồng ý sang tên quyền sử dụng đất diện tích 12.500m^2 này cho ông D, bà L. Tuy

nhiên theo các chứng cứ do Chi cục thi hành án dân sự huyện T cung cấp thì hiện ông H, bà U đang phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án, nhưng không có khả năng nên tài sản là QSD đất của ông H, bà U đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Nên ý kiến của bà U nêu ra là không có căn cứ chấp nhận.

[4]. Theo nội dung hợp đồng thuê đất ngày 13/01/2016 thể hiện số tiền cho thuê là 660.000.000 đồng, theo biên nhận cùng ngày 13/01/2017 thể hiện số tiền ông H, bà U nhận của ông D, bà L là 682.400.000 đồng và bà U cũng thừa nhận có nhận số tiền 682.400.000 đồng. Do đó nên buộc ông H bà U phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông D, bà L số tiền 682.400.000 đồng, về phần tiền lãi các bên không đề cập hay có yêu cầu, nên không xem xét.

[5]. Về thời gian hoàn trả đất các bên không đề cập hay có yêu cầu, nên không xem xét.

6. Về án phí sơ thẩm: ông H, bà U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải hoàn trả cho ông D, bà L là 682.400.000 đồng nhưng xét thấy hiện hoàn cảnh kinh tế gia đình ông H, bà U có khó khăn (đang phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án dân sự) được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận và ông H hiện tuổi đã cao (sinh năm 1950), nên xem xét giảm 50% tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông H, bà U là phù hợp theo quy định của 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39 và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 166, 357, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị L.

1.1. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 13/01/2016 giữa ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị L với ông Phạm Thanh H và bà Võ Thị U.

1.2. Buộc ông Phạm Thanh H và bà Võ Thị U phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị L số tiền 682.400.000đ (sáu trăm tám mươi hai triệu, bốn trăm ngàn đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1. Buộc Phạm Thanh H và bà Võ Thị U phải có trách nhiệm liên đới chịu 15.648.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.648.000 đồng tại biên lai thu số 0005882 ngày 28 tháng 3 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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. Án xử sơ thẩm công khai có mặt các đương sự. Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;.
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Đức Bảo