

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN THẠNH
TỈNH LONG AN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 38/2017/DS-ST

Ngày: 22-8-2017

“*V/v tranh chấp hợp đồng thuê QSDĐ
và hợp đồng vay tài sản*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN THẠNH, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Thị Năm

Bà Trần Kim Oanh

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Văn Thành - Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Thanh Bình - Kiểm sát viên

Ngày 10 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 106/2017/TLST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/2017/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 25/QĐST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Dương Thị C, sinh năm 1929 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: bà Hồ Thị T, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp 9B, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang (theo giấy ủy quyền ngày

22/8/2017 vào sổ chứng thực số 55 quyền số 1-SCT/CK, ĐC của UBND xã Tân Hòa) (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Lê Trung T
–Trợ giúp viên pháp lý nhà nước tỉnh Long An (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Hồ Văn N, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/5/2017, nguyên đơn bà Dương Thị C trình bày: Bà có con của bà là ông Hồ Văn N vay 5.750.000đ (Năm triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Bà không nhớ thời gian nào đã cho ông N vay tiền do giữa bà và ông N không có làm giấy tờ. Ngoài ra bà còn cho ông N thuê mướn đất để sản xuất nên ông N có thiếu bà 200 gạ lúa. Hiện nay bà đã già yếu, thường xuyên bệnh nên cần tiền điều trị bệnh. Bà đã yêu cầu ông N trả tiền và lúa cho bà nhưng ông N không trả. Bà khởi kiện yêu cầu ông Hồ Văn N trả cho bà số tiền 5.750.000đ (Năm triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) và 200 gạ lúa để lấy tiền chữa bệnh.

Bị đơn Hồ Văn N trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 17/7/2017 như sau: ông thừa nhận có vay của bà Dương Thị C tiền nhưng không nhớ vay số tiền bao nhiêu, cũng không nhớ vay thời gian nào. Ông chỉ nhớ khoảng thời gian vay là lúc bà C còn ở chung với ông. Khi ông vay không có thỏa thuận cụ thể thời gian nào trả, không có làm giấy tờ, chỉ khi nào bà C cần thì ông trả để bà C có tiền đi khám chữa bệnh. Sau đó, ông đã có trả 01 phần tiền nhưng không nhớ đã trả số tiền bao nhiêu, còn thiếu lại bao nhiêu. Đến khi hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Tân Hòa vào ngày 17/02/2017, ông không nhớ đã trả bao nhiêu nên thừa nhận còn thiếu bà C 5.750.000đ.

Về số lúa, ông N trình bày ông không có mượn cũng không có mướn đất nên không đồng ý trả 200 gạ lúa theo yêu cầu của bà C. Ông thừa nhận có quản lý và sử dụng phần đất 2000m² của bà Dương Thị C (ngoài diện tích 10.000m²

bà C đã cho ông canh tác riêng) từ khi bà C còn sống chung với ông cho đến nay. Tại phiên hòa giải do Ủy ban nhân dân xã Tân Hòa tiến hành, ông thừa nhận có thiếu tiền và 200 gạ lúa của bà C nhằm mục đích để bà C làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông đổi với phần đất diện tích 10.000m² (một mẫu) mà bà C đã cho ông canh tác riêng. Hiện nay, ý kiến của ông là huê lợi thu được khi canh tác 2000m² đất của bà C ông sẽ dùng để nuôi dưỡng và lo hậu sự cho bà C sau này, ông không đồng ý trả theo yêu cầu của bà C.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đơn khởi kiện và phiên hòa giải.

Bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn 5.750.000đ, không đồng ý trả 200 gạ lúa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Dương Thị C trình bày: Ông N thống nhất trả cho bà C số tiền 5.750.000đ nhưng chưa thống nhất được về thời gian trả nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử. Về phần lúa 200 gạ theo yêu cầu của bà C, ông N có canh tác 2000m² đất của bà C, ngoài ra ông N còn canh tác 10.000m² đất khác của bà C nên ông N có khả năng để trả nợ cho bà C. Do đó, bà C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông N trả tiền và lúa. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Thạnh phát biểu quan điểm:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong thời gian chuẩn bị xét xử:

+ Quan hệ pháp luật tranh chấp: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh.

+ Thời hạn chuẩn bị xét xử đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 203 BLTTDS 2015.

+ Các thủ tục cấp, tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát đúng quy định tại chương X BLTTDS 2015.

+ Tư cách đương sự: Việc xác định tư cách đương sự đúng quy định tại Điều 608 BLTTDS 2015.

+ Về thu thập chứng cứ: Thẩm phán tiến hành lấy lời khai của đương sự thực hiện đúng theo quy định tại Điều 97, 98 BLTTDS 2015.

+ Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đúng quy định tại các điều 94, 95, 96, 97, 109, 208, 209, 210, 211 của BLTTDS 2015.

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

+ Đối với nguyên đơn: Đơn khởi kiện đã thể hiện đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 189 BLTTDS, tham gia đầy đủ theo giấy triệu tập của Tòa án, chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình quy định tại Điều 70, 71 BLTTDS 2015.

+ Đối với bị đơn: tham gia đầy đủ theo giấy triệu tập của Tòa án, chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình quy định tại Điều 70, 72 BLTTDS 2015.

Tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã tuân thủ nghiêm chỉnh nội quy phiên tòa, cơ bản chấp hành đúng theo quy định tại Điều 234 BLTTDS 2015.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 463, 465, 466, 470, 500 Bộ luật dân sự năm 2015 để tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả 5.750.000đ và 200 gia lúa.

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] Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Bà Dương Thị C, sinh năm 1929, là nguyên đơn trong vụ án, theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi 39/2009/QH12 ngày 23/11/2009, bà C là người cao tuổi. Bà Dương Thị C không biết chữ đơn khởi kiện của bà được đánh máy và đã được Ủy ban nhân dân xã Tân Hòa chứng thực về việc bà C đã tự hiểu, tự chịu trách nhiệm về nội dung đơn kiện và lăn tay vào đơn khởi kiện. Đồng thời, tại Biên bản số 327/GĐYK ngày 04/7/2017 của Trung tâm giám định y khoa tỉnh Long An kết luận bà Dương Thị C tình trạng tâm thần bình thường, có đủ năng lực hành vi dân sự. Do đó, thủ tục khởi kiện của bà C đảm bảo theo quy định của pháp luật.

[4] Về hợp đồng vay, bà C yêu cầu ông Hồ Văn N trả 5.750.000đ. Bà C và ông N không lập thành văn bản khi giao dịch. Tại phiên hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Tân Hòa ông Năm thừa nhận có thiếu bà C 5.750.000đ. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai và phiên họp kiểm tra công khai chứng cứ và hòa giải ngày 17/7/2017, ông N chỉ thừa nhận còn thiếu bà C 2.500.000đ và đồng ý trả 2.500.000đ. Ông N trình bày ông không nhớ vay số tiền bao nhiêu và trả 01 phần nhưng cũng không nhớ trả bao nhiêu. Tại phiên tòa ông N thừa nhận còn thiếu 5.750.000đ và đồng ý trả cho bà C số tiền này. Do đó, cần buộc ông Hồ Văn N có nghĩa vụ trả cho bà Dương Thị C số tiền 5.750.000đ.

[5] Về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, Bà C yêu cầu ông N trả cho bà 200 gia lúa do đã thuê mướn đất của bà.

Xét thấy giữa hai bên không lập văn bản về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, không có đăng ký giao dịch theo quy định pháp luật nên hợp đồng vô hiệu về mặt pháp lý. Tuy nhiên, trên thực tế ông N có quản lý và sử dụng 2000m² đất của bà C. Ông N cũng thừa nhận việc này. Trước khi bà C được bà Hồ Thị T rước về nuôi dưỡng thì bà C sống chung với gia đình của ông N. Ông N quản lý và canh tác 2000m² đất này, huê lợi thu được phục vụ cho việc khám chữa bệnh của bà C. Khi bà C không còn sống với ông, ông vẫn tiếp tục canh tác 2000m² đất này. Tại phiên hòa giải do Ủy ban nhân dân xã Tân Hòa tiến hành, ông N đồng ý trả cho bà C 200 gia lúa. Tại phiên tòa giữa ông N và người đại diện hợp pháp của bà C thống nhất 200 gia lúa này là tính gộp số lúa thuê đất từ năm

2012 cho đến năm 2016, cụ thể mỗi năm 25 gia/1000m² đất, giá thuê trong 04 năm của 2000m² là 200 gia lúa. Đến nay, ông N không đồng ý trả lúa theo yêu cầu của bà C. Ông trình bày sẽ dùng nuôi dưỡng và lo hậu sự cho bà C. Trong khi đó, bà C hiện nay không còn sống chung với ông N, ông N cũng thừa nhận bà C đang do bà Hồ Thị T, cũng là con của bà C nuôi dưỡng. Trình bày này của ông N không có cơ sở chấp nhận. Hơn nữa, ông N cũng đã được bà C cho canh tác riêng phần đất diện tích 10.000m², còn phần đất diện tích 2000m² là để bà C có thêm chi phí để khám chữa bệnh. Do đó, việc bà C đòi ông N có nghĩa vụ trả cho bà huê lợi tương đương giá thuê quyền sử dụng đất do ông N đã canh tác 2000m² đất của bà C là phù hợp. Đồng thời, theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Luật Người cao tuổi quy định: “Gia đình người cao tuổi có trách nhiệm chủ yếu trong việc phụng dưỡng người cao tuổi”; Điều 111 Luật Hôn nhân và gia đình quy định “Con đã thành niên mà không sống chung với cha, mẹ có nghĩa vụ cấp dưỡng cho cha, mẹ trong trường hợp cha mẹ không có tài sản để tự nuôi mình”. Trong trường hợp này, bà C không yêu cầu các con phải cấp dưỡng mà chỉ đòi lại tài sản mà bà phải được sở hữu theo quy định pháp luật. Vì vậy, có đủ cơ sở để buộc ông N phải có nghĩa vụ trả cho bà C 200 gia lúa. Do giá lúa bán ở mỗi địa hương khác nhau, khi thỏa thuận tại Ủy ban nhân dân xã Tân Hòa các đương sự không thỏa thuận rõ lúa loại nào, giá lúa bao nhiêu. Do ông N chưa trả lúa cho bà C trong thời gian canh tác đất của bà C nên giá lúa tính theo thời điểm hiện nay. Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất tính giá lúa thông dụng (lúa 504) tại địa phương là 95.000đ (chín mươi lăm nghìn đồng)/gia lúa.

Chính vì vậy, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Dương Thị C về việc buộc ông Hồ Văn N có nghĩa vụ trả cho bà Dương Thị C 5.750.000đ và 200 gia lúa, giá lúa thông dụng thời điểm hiện nay là 95.000đ (chín mươi lăm nghìn đồng)/gia, tính thành tiền là 19.000.000đ (Mười chín triệu đồng).

[6] Về án phí: Ông Hồ Văn N phải chịu phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, khoản 2 Điều 357, các điều 466, 469, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự Bộ 2015; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị C.

Buộc ông Hồ Văn N có nghĩa vụ trả cho bà Dương Thị C 5.750.000đ và 200 giạ lúa, tính thành tiền là 19.000.000đ.

Tổng cộng hai khoản là 24.750.000đ (hai mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn 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:

Ông Hồ Văn N có nghĩa vụ chịu 1.237.500 đồng (Một triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện Tân Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Tân Thạnh;

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

- TAND tỉnh Long An;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Ngọc Ánh