

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ SƠN LA  
TỈNH SƠN LA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 34/2022/DS - ST

Ngày 13/7/2022

V/v: Tranh chấp kiện đòi tài  
sản

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THPHỐ SƠN LA**

**- *Thẩm phán Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Bích Hồng.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Hoàng Thanh Thúy, bà Lò Thị Quỳnh.

**- *Thư ký phiên tòa:*** Ông Đỗ Anh Tú - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

**- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Sơn La tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hồng Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2022/TLST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2022 về Tranh chấp kiện đòi tài sản. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2022/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2022; Quyết định hoãn phiên toàn số 19/QĐST – DS ngày 27/5/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 20/QĐST – DS ngày 15/6/2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc Th. Địa chỉ: Tổ 04, phường T, thành phố S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H. Địa chỉ: Tổ 02, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Th trình bày:*

Vào ngày 25/01/2021, ông và ông Nguyễn Văn H có ký kết hợp đồng thuê nhà đất và nương trồng cây số: 25012021/HĐTNĐTC. Thời hạn thuê theo hợp đồng là 05 năm tính từ tháng 01 năm 2021, giá trị thanh toán hợp đồng là 100.000.000đ/năm, thanh toán vào tháng 01 hằng năm.

Đến ngày 01/8/2021, ông Nguyễn Văn H đề xuất thanh lý hợp đồng trước thời hạn, ông Th chấp thuận đồng ý và hai bên tiến hành thanh lý hợp đồng trước thời hạn vào ngày 31/8/2021. Giá trị thanh toán hợp đồng trước thời hạn là 66.600.000đ (*sáu mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng*) và thanh toán trước ngày 31/8/2021.

Tuy nhiên, ông H vẫn chưa thanh toán cho ông Th số tiền theo biên bản làm việc ngày 01/8/2021. Ông Th làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết cho ông những vấn đề sau:

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn H thanh toán số tiền 66.600.000đ (*sáu mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng*).

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn H thanh toán số tiền điện ông đã ứng thanh toán các tháng 7,8,9 là 2.270.547đ (*hai triệu hai trăm bảy mươi nghìn năm trăm bốn mươi bảy đồng*).

Tổng cộng số tiền 68.870.547đ (*Sáu mươi tám triệu tám trăm bảy mươi nghìn năm trăm bốn mươi bảy đồng*).

(Tại phiên tòa ông Nguyễn Ngọc Th rút phần yêu cầu ông Nguyễn Văn H phải thanh toán khoản tiền điện).

*Bị đơn ông Nguyễn Văn H:*

Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập đối với bị đơn theo địa chỉ do nguyên đơn cung cấp nhiều lần nhưng đều không có mặt tại nơi cư trú, nên không thể thực hiện được việc tổng đạt thông báo trực tiếp cho bị đơn. Tòa án đã thực hiện việc niêm yết văn bản tố tụng đối với ông Nguyễn Văn H tại Nhà văn hóa tổ 2, phường Chiềng Sinh, Th phố Sơn La, tỉnh Sơn La; UBND phường Chiềng Sinh, Th phố Sơn La, tỉnh Sơn La; trụ sở Tòa án nhân dân Th phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Nhưng bị đơn không cung cấp thông tin tài liệu nào đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa sơ thẩm:*

Ý kiến tranh luận của nguyên đơn: Giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện đề nghị ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm thanh toán số tiền 66.600.000đ (*sáu mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng*).

Kiểm sát viên phát biểu quá trình thực hiện tố tụng của Th thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên đề nghị: Buộc ông Nguyễn Văn H phải thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc Th số tiền 66.600.000đ (*sáu mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng*) là số tiền đã chốt theo biên bản thanh lý hợp đồng và phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Chấp nhận việc ông Th rút 1 phần

yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền điện.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Về xác định quan hệ pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc Th khởi kiện ông Nguyễn Văn H yêu cầu trả số tiền 66.600.000đ(*sáu mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng*) theo biên bản làm việc về việc chấp dứt hợp đồng trước thời hạn ngày 01/8/2021 và số tiền điện đã trả các tháng 7,8,9 là 2.270.547đ(*hai triệu hai trăm bảy mươi nghìn năm trăm bốn mươi bảy đồng*). Các đương sự đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê đất và nương trồng cây được ký kết ngày 25/01/2021. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 thì Tòa án nhân dân thành phố Sơn La thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp về kiện đòi tài sản (Tài sản bị chiếm hữu thông qua giao dịch dân sự) là có căn cứ đúng với quy định của pháp luật.

#### **[1.2] Về Thphần những người tham gia tố tụng:**

Về sự vắng mặt của bị đơn: Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn H không có mặt tại địa phương theo biên bản xác minh của Tòa án ngày 23/6/2022 đối với ông Hoàng Ngọc H1 – Tổ trưởng tổ 2, phường C, thành phố Sơn La. Tòa án đã thực hiện việc niêm yết công khai các thủ tục tố tụng tại nơi cư trú của ông Nguyễn Văn H theo quy định tại khoản 5 Điều 177, 179 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án không tiến hành hòa giải theo quy định tại Điều 207 Bộ luật tố tụng Dân sự do nguyên đơn có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải. Mặt khác bị đơn cũng không có mặt tại địa phương nên không tiến hành hòa giải được.

Trong quá trình giải quyết vụ án, xác định vợ ông Nguyễn Văn H là bà Lê Mỹ H2 và vợ ông Nguyễn Ngọc Th là bà Vũ Hoài Th1 không tham gia ký kết cũng như thanh lý hợp đồng nên Tòa án không xác định bà Lê Mỹ H2, bà Vũ Hoài Th1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn H trả số tiền 66.600.000đ(*sáu mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng*).

[2.1] Xét hợp đồng thuê nhà đất và nương trồng cây số 252021/HĐTNĐTC ngày 25/01/2021 với nội dung ông Nguyễn Ngọc Th cho ông Nguyễn Văn H thuê đất và tài sản tên đất: Diện tích khu nhà ở: Chiều dài 20m; chiều rộng 5m; tổng diện tích văn phòng bằng: 100m<sup>2</sup>, diện tích đất

nương: Chiều dài 200m; chiều rộng 100m; tổng diện tích: 20000m<sup>2</sup>. Thửa đất số 304 và 327, tờ bản đồ số 1 (tổng diện tích đất 20000m<sup>2</sup>). Địa chỉ đất nương và nhà ở: Bản Nông Xôm, xã Hát Lót, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Tên chủ thửa đất: Ông Nguyễn Ngọc Th và bà Vũ Hoài Th1. Tài sản đã hiện hữu trên đất theo phụ lục đính kèm hợp đồng. Mục đích thuê: Trồng trọt, chăm sóc cây ăn quả và chăn nuôi.

Thời hạn thuê đất là 05 năm được tính từ ngày 25 tháng 01 năm 2021 đến ngày 25 tháng 01 năm 2026.

Giá thuê đất trồng cây và hoa màu trên đất: 100.000.000đ(*một trăm triệu đồng*)/12 tháng. Thanh toán 01 lần/năm tương ứng số tiền 100.000.000đ(*một trăm triệu đồng*) trong tháng 01 hằng năm.

Quá trình thực hiện hợp đồng, theo biên bản xác minh ngày 04/5/2022 đối với bà Lò Thị Hải Yến. Địa chỉ: bản Yên Tiến, xã Hát Lót, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La là người ông H thuê để cùng làm vườn về hoạt động sản xuất kinh doanh của ông Nguyễn Văn H trong thời gian thuê đất vườn của ông Nguyễn Ngọc Th. Bà Yến xác định trong thời gian thuê vườn của ông Th, ông H không có hoạt động trồng trọt hay kinh doanh cây cối gì.

[2.2] Xét biên bản làm việc về việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

Quá trình thực hiện hợp đồng, đến ngày 01/8/2021, ông Th và ông H đã ký kết biên bản làm việc về việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, theo đó ông H phải trả cho ông Th giá trị thanh toán hợp đồng là 66.600.000đ(*sáu mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng*). Thời hạn thanh toán trước ngày 31/8/2021. Biên bản xác định lại hiện trạng thửa đất và kiểm đếm tài sản và thể hiện việc các bên nhất trí thanh lý hợp đồng trước thời hạn. Biên bản có chữ ký của ông Th, ông H. Việc chấm dứt hợp đồng và ký vào biên bản làm việc là thỏa thuận của các bên, hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên biên bản làm việc được ký kết có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự, các bên phải thực hiện theo cam kết. Do đó ông H phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc và lãi suất chậm trả cho ông Th.

[3] Đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn H trả số tiền Điện 2.270.547đ(*hai triệu hai trăm bảy mươi nghìn năm trăm bốn mươi bảy đồng*): Tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Ngọc Th đã rút phần yêu cầu này là có căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 71 Bộ luật tố tụng Dân sự, cần chấp nhận.

[4] Từ các căn cứ nêu trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Th buộc ông Nguyễn Văn H trả số tiền 66.600.000đ(*sáu mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng*).

[5] Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Th được chấp nhận.

***Vì các lẽ trên;***

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 117, khoản 2 Điều 422, khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự 2015; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 5 Điều 177, 179, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; khoản 3 Điều 24, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Th:

Buộc ông Nguyễn Văn H phải thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc Th số tiền 66.600.000đ (*Sáu mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng*)

*Kể từ ngày người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án hợp pháp, cơ quan Thi hành án ra quyết định thi hành án, mà bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nợ trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền 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 Nguyễn Văn H phải chịu 3.330.000đ (*Ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Ngọc Th được hoàn lại số tiền 1.720.000đ (*Một triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số: 0000283 ngày 10/01/2022, tại Chi cục thi hành án dân sự Th phố Sơn La tỉnh Sơn La.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 13/7/2022). Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Tòa án niêm yết bản án.

*“Trường hợp bản án 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, 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:**

- TAND tỉnh Sơn La;
- VKSND Th phố Sơn La;
- Chi cục THA dân sự Th phố Sơn La;

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

- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

**Hoàng Thị Bích Hồng**