

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN VĨNH HƯNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
TỈNH LONG AN

Bản án số: 16/2024/DS - ST
Ngày: 25- 6 - 2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH HƯNG, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Hựu.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Bùi Đức Hào.
- Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Thái Hưng, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kiều - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2024/QĐXX-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Chu Thị L, sinh năm: 1969; Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Chu Thị S, sinh năm: 1973; Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/4/2024) (có mặt).

2. **Bị đơn:** Ông Cao Văn Q (tên gọi khác Cao Văn N), sinh năm: 1960 và bà Nguyễn Thị L1, sinh năm: 1963; Địa chỉ: Ấp Ô, xã V, huyện V, tỉnh Long An (ông Q có mặt, bà L1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 08 tháng 01 năm 2024, biên bản tự khai và tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Chu Thị S trình bày:

Ngày 21/12/2011 bà Chu Thị L được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 11.131m², tại thửa số 10, tờ bản đồ 18, khu đất tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Long An, mục đích sử dụng là đất chuyên trồng lúa nước. Đến năm 2017 bà L cho ông Cao Văn Q (tên gọi khác Cao Văn N) và vợ là bà Nguyễn Thị L2 thuê đất, giá tiền thuê là 15.000.000 đồng/01 ha/01 năm, thành tiền là 16.696.500 đồng, thời hạn thuê từ ngày 28/7/2017 đến ngày 08/11/2023, trả tiền hàng năm, nhưng sau khi xong vụ lúa thì ông Q không thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Nay bà L yêu cầu vợ chồng ông Q, bà L2 có nghĩa vụ trả số tiền thuê đất là 07 năm, thành tiền là 116.875.500 đồng. Không yêu cầu tính lãi suất chậm trả. Đối với diện tích đất thì bà L đã lấy lại và đang sử dụng, không đề cập đến.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 18/3/2024 và tại phiên tòa bị đơn ông Cao Văn Q (tên gọi khác Cao Văn N) trình bày: Thừa nhận có thuê đất của bà Chu Thị L với diện tích 11.131m², tại thửa số 10, tờ bản đồ số 18. Khu đất tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Long An. Thời hạn thuê là 07 năm, giá tiền thuê là 15.000.000 đồng/01 ha/01 năm thành tiền là 16.696.500 đồng. Nay thừa nhận còn nợ số tiền 116.875.500 đồng, nhưng do hiện nay rất khó khăn, xin trả dần mỗi năm là 20.000.000 đồng cho đến khi hết số tiền. Đối với diện tích đất đã trả lại cho bà L.

Bà Nguyễn Thị L1 là vợ ông Cao Văn Q trình bày bổ sung trong biên bản ghi lời khai ngày 18/03/2024: Diện tích đất 11.131m², tại thửa số 10, tờ bản đồ số 18 là do ông Q tự thuê, bà L1 không biết, nhưng vợ chồng có sản xuất trên thửa đất đó. Nay bà L1 không đồng ý cùng chồng là ông Q liên đới trả tiền, việc trả tiền do ông Q thực hiện.

Bà Chu Thị L khởi kiện ông Cao Văn Q, bà Nguyễn Thị L1 về việc tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”, do Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ nên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng tham gia phiên tòa.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán là đúng quy định; của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đều đúng quy định, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn đúng quy định, của bị đơn chưa chấp hành.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

- Xét yêu cầu của nguyên đơn: Nguyên đơn căn cứ vào chứng cứ là giấy “Hợp đồng thuê đất” để yêu cầu bị đơn ông Q, bà L1 trả tiền thuê đất. Theo nội dung giấy “Hợp đồng thuê đất” thể hiện ngày 28/7/2017 bà Chu Thị L cho ông Cao Văn Q thuê diện tích đất 11.131m², thửa số 10, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An do bà Chu Thị L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá thuê là 15.000.000 đồng/ha/năm. Thời hạn thuê đến năm 2023 với số tiền là 116.875.500 đồng; có chữ ký và chữ viết của ông Cao Văn Q. Mặt khác, tại phiên tòa, ông Q cũng thừa nhận có thuê diện tích đất như bà L trình bày và hiện còn nợ số tiền là 116.875.500

đồng; ông Q cũng trình bày giữa ông và bà L1 là vợ chồng hợp pháp, việc ông thực hiện giao dịch thuê diện tích đất để canh tác, sản xuất đem lại thu nhập phục vụ cho cuộc sống gia đình bà L1 biết và cũng đồng ý cùng ông trả nợ. Do đó, bà L yêu cầu ông Q, bà L1 trả tiền thuê đất là có cơ sở chấp nhận.

- Về ý kiến ông Q xin trả dần nhưng nguyên đơn không đồng ý, pháp luật không quy định việc trả dần nên ý kiến ông Q là không có căn cứ chấp nhận.

Các đương sự trình bày hiện ông Q đã trả lại diện tích đất cho bà L, không ai yêu cầu gì khác nên không xem xét.

Từ phân tích trên căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39, các Điều 147, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 288, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 167 Luật đất đai 2013; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án thụ lý giải quyết và xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” là đúng thủ tục, thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà Nguyễn Thị L1 được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa, việc vắng mặt của bà L1 không phải vì sự kiện bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Tại phiên tòa, bà S đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khẳng định việc bà L có cho vợ chồng ông Cao Văn Q, bà Nguyễn Thị L1 thuê diện tích đất 11.131m², tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 18, do bà Chu Thị L đứng tên quyền sử dụng đất, giá tiền thuê đất hàng năm là 16.696.500 đồng. Giữa các bên không có lập hợp đồng mà chỉ có thỏa thuận miệng với nhau, do ông Q, bà L1 sử dụng nhiều năm nhưng không trả tiền thuê đất. Đến ngày 08/11/2023 thì ông Q mới viết giấy hợp đồng thuê đất, thời hạn thuê 07 năm và còn nợ số tiền 116.875.500 đồng. Nay diện tích đất 11.131m² bà L đã lấy lại và đang sử dụng nên không có yêu cầu giải quyết việc ông Q, bà L1 trả lại diện tích đất, bà L chỉ yêu cầu ông Q, bà L1 trả số tiền thuê đất còn nợ là 116.875.500 đồng, không yêu cầu tính lãi suất.

[2.2] Ông Cao Văn Q thừa nhận có thuê diện tích đất 11.131m², tại

thửa đất số 10, tờ bản đồ số 18, tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Long An. Đối với diện tích đất thì vợ chồng ông đã trả lại cho bà L, còn tiền thuê đất do khó khăn nên chưa trả. Nay vợ chồng ông đồng ý trả số tiền còn nợ là 116.875.500 đồng cho bà L, nhưng xin trả dần hàng năm.

Bà Nguyễn Thị L1 mặc dù không đến Tòa án, bà L1 khai có sử dụng diện tích đất 11.131m², tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 18, tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Long An do ông Q thuê. Mặc khác, bà L1 là vợ của ông Q và ông Q trình bày trước khi đi dự phiên tòa, ông Q có trao đổi và bà L1 cũng đồng ý liên đới với ông Q để trả số tiền thuê đất còn nợ của bà L.

Bà Nguyễn Thị L1 là vợ của ông Cao Văn Q, thừa nhận có sử dụng diện tích đất do ông Q thuê nhằm thu được hoa lợi để phục vụ nhu cầu của gia đình. Do đó, bà Nguyễn Thị L1 phải có nghĩa vụ liên đới với ông Q trả số tiền thuê đất còn nợ 116.875.500 đồng là có căn cứ theo Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia đình.

Việc vợ chồng ông Q, bà L1 xin trả dần hàng năm, nhưng đại diện của bà L không đồng ý nên không có căn cứ việc trả dần hàng năm của vợ chồng ông Q. Như vậy, bà L yêu cầu ông Q, bà L1 phải liên đới trả số tiền 116.875.500 đồng là có căn cứ theo Điều 280, 288 của Bộ luật Dân sự.

[2.3] Bà S yêu cầu ông Q, bà L1 phải liên đới trả lãi trong giai đoạn thi hành án, được tính lãi kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, mức lãi suất là 10% năm là có căn cứ được quy tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự và theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

[2.4] Đối với diện tích đất 11.131m², tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 18, tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Long An được vợ chồng ông Q, bà L1 trả lại, bà L đang sử dụng nên không đề cập đến.

[3] Quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của bà L đối với vợ chồng ông Q, bà L1 về việc “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” là có căn cứ.

[4] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 của 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.

Yêu cầu của bà L đối với ông Q, bà L1 được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên ông Q, bà L1 liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho bà L, mức án phí là 5%. Nhưng ông Q, bà L1 thuộc diện người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí nên ông Q, bà L1 được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà L không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại tiền tạm

ứng án phí cho bà L.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 280, 288, 500, 501, 502 và Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các Điều 166, 167, 168 và Điều 170 của Luật đất đai;

Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình;

Điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 26 của 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 yêu cầu khởi kiện của bà Chu Thị L đối với ông Cao Văn Q, bà Nguyễn Thị L1 về việc tranh chấp “*Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Ông Cao Văn Q, bà Nguyễn Thị L1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Chu Thị L số tiền là 116.875.500 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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, khoản 02 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về án phí:

Ông Cao Văn Q, bà Nguyễn Thị L1 được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Chu Thị L không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, bà L được trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 2.922.000 đồng theo biên lai số 0002452 ngày 23/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

4. Về quyền kháng cáo

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 thoả 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND tỉnh/Huyện;
- Chi cục THA DS;
- Các đ/s;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Lê Văn Hựu