

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 22/2024/DS-ST

Ngày: 07/3/2024

V/v: Tranh chấp dân sự về hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Dũng

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Phương

Ông Phan Quốc Tiến

Thư ký phiên tòa: Bà Đào Kim Xoa - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tèo - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1189/2023/TLST-DS ngày 20/12/2023, về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2024/QĐXXST-DS ngày 30/01/2024 Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10/2024/QĐXXST-DS ngày 29/02/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Bùi Thị V (T), sinh năm 1966; Địa chỉ: Tổ B, ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1972; Bà Nguyễn Thanh X, sinh năm 1975; Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp C, xã B, huyện C, Đồng Tháp.

(Các đương sự đều có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo nội dung đơn khởi kiện và văn bản ý kiến của nguyên đơn bà Bùi Thị V (Thùy) trình bày:

Nguyên vào ngày 27/11/2018 (âm lịch), ông T1 và bà X có đến gặp và mượn đất của bà V để canh tác với diện tích là 8 công tầm lớn, đất tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, hẹn đến vụ đông xuân (khoảng ngày 20/01/2019 âm lịch) sẽ trả cho bà X số tiền 35.000.000 đồng, việc thuê quyền sử

dụng đất có lập thành văn bản ông T1 và bà X có ký tên. Nhưng đến hẹn của mùa đông xuân thì ông T1 và bà X có trả lại đất cho bà V nhưng vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền như đã hứa. Bà V có nhiều lần nhắc nhở nhưng ông T1 và bà X vẫn trốn tránh trách nhiệm không chịu trả tiền cho bà V.

Bà Bùi Thị V (T2) yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh giải quyết các vấn đề sau đây: Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thanh X có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà X số tiền thuê quyền sử dụng đất là 35.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền nói trên với mức lãi suất là 1,66%/tháng tính từ ngày 20/01/2019 âm lịch đến ngày 20/8/2023 âm lịch là 55 tháng $\times 35.000.000đ \times 1.66\% = 31.955.000$ đồng. Như vậy, tổng số tiền là 66.955.000 đồng. Yêu cầu tiếp tục tính lãi suất 1.66%/tháng tính từ ngày 23/8/2023 âm lịch cho đến khi kết thúc vụ kiện.

Tại phiên tòa, bà Bùi Thị V (Thù) chỉ yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thanh X có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà X số tiền thuê quyền sử dụng đất là 35.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi suất. Ngoài ra, bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

- *Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thanh X trình bày:* Ông T1 và bà X không đồng ý theo nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, ông T1 và bà X thừa nhận trước đây có thuê quyền sử dụng đất của bà V để canh tác trồng lúa với diện tích là 8 công tầm lớn, đất tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, hẹn đến vụ đông xuân (khoảng ngày 20/01/2019 âm lịch) sẽ trả cho bà V số tiền 35.000.000 đồng. Ông T1 và bà X đã nhận đất canh tác và trả đất lại cho bà V xong và đồng thời có thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất cho bà V 2 lần (lần 1 vào ngày 14/01/2019 là 23.000.000 đồng và lần 2 vào tháng 5/2019 là 12.000.000 đồng) đã xong nhưng ông T1 và bà X không đưa ra được tài liệu, chứng cứ hay người làm chứng chứng minh về việc đã trả nợ xong số tiền này. Việc thuê quyền sử dụng đất có làm hợp đồng viết tay nhưng so với giấy mượn đất viết tay đề ngày 27/11/2018 thì ông T1 và bà X xác định nội dung thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất là có thật nhưng chữ ký trong biên nhận không phải của ông bà, đồng thời ông T1 và bà X cũng không yêu cầu trưng cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết trong giấy mượn đất nói trên.

- Kèm theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã giao nộp cho Tòa án: Căn cước công dân của nguyên đơn (bản photo) và giấy mượn đất đề ngày 27/11/2018 (bản photo).

*** *Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh phát biểu ý kiến:***

Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến tranh luận tại phiên tòa (có bài phát biểu kèm theo), Kiểm sát viên có ý kiến như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý

vụ án thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đều đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có kiến nghị gì.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào quy định các Điều 26, Điều 35, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự Điều 117, 131, 401 Bộ luật dân sự nghị HĐXX: chấp nhận nội dung yêu cầu của nguyên đơn bà **Bùi Thị V.**

Tòa án đã thông báo cho bị đơn biết nhưng bị đơn vẫn không có ý kiến gì nên đây là tình tiết không cần phải chứng minh và bị đơn cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định;

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn buộc ông **Nguyễn Văn T1** và bà **Nguyễn Thanh X** có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà **X** số tiền thuê quyền sử dụng đất là 35.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi suất nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” theo quy định tại Điều 500 của Bộ luật dân sự.

- Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Mặc khác, bị đơn và phần đất có cùng địa chỉ tại **xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp** nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh theo quy định tại khoản 1 Điều 36 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn bà **V** (Thùy) yêu cầu buộc ông **Nguyễn Văn T1** và bà **Nguyễn Thanh X** có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà **X** số tiền thuê quyền sử dụng đất là 35.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi suất. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ, phía nguyên đơn đã cung cấp giấy mượn đất đề ngày 27/11/2018 có thể hiện nội dung diện tích đất là 8 công tầm lớn, đất tọa lạc tại **ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp**, hạn đến vụ đông xuân (khoảng ngày 20/01/2019 âm lịch) sẽ trả cho bà **V** số tiền 35.000.000 đồng và có chữ ký của ông **Nguyễn Văn T1** và **Nguyễn Thanh X**. Hơn nữa, tại buổi hòa giải cũng như tại phiên tòa ông **T1** và bà **X** có thừa nhận việc thuê quyền sử dụng đất có làm hợp đồng viết tay nhưng so với giấy mượn đất viết tay đề ngày 27/11/2018 thì ông **T1** và bà **X** xác định nội dung thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất là có thật nhưng chữ ký trong biên nhận không phải của ông bà, đồng thời ông **T1** và bà **X** cũng không yêu cầu trưng cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết trong giấy mượn đất nói trên.

Xét thấy, tài liệu, chứng cứ trên là bản gốc và có nội dung phù hợp với nội dung trình bày và yêu cầu của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy: Giữa bà **V** và ông **T1**, bà **X** có xác lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất để canh tác với diện tích là 8 công tằm lớn, đất tọa lạc tại **ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp**, hạn đến vụ đông xuân (khoảng ngày 20/01/2019 âm lịch) sẽ trả cho bà **X** số tiền 35.000.000 đồng nhưng đến nay phía ông **T1** và bà **X** chưa trả số tiền 35.000.000 đồng. Như vậy, Về nội dung hai bên có thỏa thuận về giá thuê, thời hạn thuê, phương thức trả tiền thuê, diện tích đất thuê, vị trí và hiện trạng thửa đất cho thuê. Hai bên thỏa thuận trách nhiệm của các bên khi chấm dứt hợp đồng nhưng không xác định số tiền đặt cọc là bao nhiêu, cũng như không tiến hành giao nhận tiền cọc. Về hình thức hợp đồng, hai bên ký kết hợp đồng bằng văn bản nhưng không có đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai. Do vậy, Căn cứ vào Điều 117 Bộ luật dân sự và tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai hội đồng xét xử xác định hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà **Bùi Thị V** và ông **Nguyễn Văn T1**, bà **Nguyễn Thanh X** bị vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức nên không phát sinh hiệu lực. Hơn nữa, hợp đồng thuê đất này đã chấm dứt như đã thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm và không trái đạo đức xã hội và các đương sự cũng không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Như vậy, rõ ràng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà **V** và ông **T1**, bà **X** là có thật.

Đồng thời, trong quá trình Tòa án thụ lý vụ án và thu thập chứng cứ, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng, thể hiện rõ nội dung vụ việc và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng như tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn nộp kèm theo đơn khởi kiện đối với ông **T1** và bà **X**. Phía bị đơn ông **T1** và bà **X** không có văn bản ý kiến gửi cho Tòa án, cũng như không phản bác, yêu cầu phản tố hay yêu cầu gì khác liên quan đến yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào chứng minh về nội dung mà ông **T1**, bà **X** đã trình bày. Mặc khác, tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định: *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”*. Do đó, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa hai bên đương sự là có thật. Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày của phía nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận. Bởi vì, căn cứ vào Điều 500 Bộ luật dân sự quy định: *“Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất”*.

Ngoài ra, đối với số tiền thuê quyền sử dụng đất là 35.000.000 đồng ông **T1** và bà **X** cho rằng đã thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất cho bà **V** 2 lần (lần 1 vào ngày 14/01/2019 là 23.000.000 đồng và lần 2 vào tháng 5/2019 là 12.000.000 đồng) đã xong nhưng ông **T1** và bà **X** không đưa ra được tài liệu, chứng cứ hay người làm chứng chứng minh về việc đã trả xong số tiền thuê đất này và bà **V** cũng không thừa nhận việc ông **T1**, bà **X** đã trả số tiền thuê quyền

sử dụng đất như bị đơn đã trình bày. Như vậy, nguyên đơn bà **V** khởi kiện yêu cầu ông **T1** và bà **X** phải có nghĩa vụ liên đới trả số tiền 35.000.000 đồng là có căn cứ.

Đối với yêu cầu về lãi suất, nguyên đơn bà **Bùi Thị V** yêu cầu ông **T1** và bà **X** phải có nghĩa vụ liên đới trả số tiền gốc là 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng) và không yêu cầu tính lãi suất. Xét thấy theo hợp đồng thuê đất hai bên không thỏa thuận lãi suất và tại phiên tòa phía nguyên đơn cũng không yêu cầu ông **T1**, bà **X** trả lãi suất. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[3] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát :

Xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quy định pháp luật như đã phân tích trên nên HĐXX chấp nhận.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 117, 357, 422, 429, 468 và 500 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 5, 26, 39, 92, 147 và 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 188 Bộ luật đất đai;

Căn cứ vào 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;

*** Tuyên xử:**

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Bùi Thị V** (Thùy).

Buộc ông **Nguyễn Văn T1** và bà **Nguyễn Thanh X** phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà **Bùi Thị V** số tiền là 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng 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 468 Bộ luật dân sự.

- Về án phí:

+ Tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.750.000 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng), ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thanh X có trách nhiệm liên đới phải chịu.

+ Bà Bùi Thị V (Thùy) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Bùi Thị V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.674.000 đồng (Một triệu sáu trăm bảy mươi bốn nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001036 ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

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, 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, 7a, 7b 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:

- VKSND HCL;
- Đương sự;
- Tòa án Tỉnh;
- CC THADS HCL;
- Lưu hồ sơ.

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

Huỳnh Trung Dũng