

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ LONG MỸ
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 41/2024/DS-ST
Ngày 10 – 7 – 2024
“*V/v tranh chấp hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ LONG MỸ, TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Diệu

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Trường
- Bà Trịnh Thị Trúc Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Nhiệm – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Mỹ Điện – Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 53/2024/DSST, ngày 15 tháng 3 năm 2024 về Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 118/2024/QĐXXST-DS, ngày 20/6/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phạm Văn H**, sinh năm: 1984.

Địa chỉ: **ấp L, xã T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.**

2. Bị đơn: Bà **Phạm Thị T**, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: **ấp L, xã T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.**

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông **Phạm Văn H** trình bày:

Vào tháng 10/2019, tôi có cho chị gái tôi là bà **Phạm Thị T** thuê 4,5 công đất ruộng với giá là 9.000.000 đồng/năm/4,5 công, bà **T** sẽ trả tiền thuê vào vụ lúa đông xuân hàng năm. Do là chị em nên khi cho thuê đất không có làm giấy tờ gì, chỉ thỏa thuận miệng và cũng không có người chứng kiến. Bà **T** làm được 01 vụ đông xuân năm 2020, 01 vụ hè thu năm 2020, 01 vụ đông xuân năm 2021 và 01 vụ hè thu năm 2021.

Vụ hè thu năm 2021, bà **T** tự ý giao đất cho ông **T1** làm tôi không biết, nên bà **T** có trách nhiệm trả tiền thuê đất đối với vụ hè thu năm 2021. Đối với số tiền 6.000.000 đồng bà **T** đưa cho tôi là để mua vật dụng cất nhà cho bà **T** (do tôi đang làm nhà cho bà **T**) chứ không phải bà **T** trả tiền thuê đất cho tôi. Thời gian tôi giao đất cho bà **T** làm mặc dù ba tôi vẫn còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do tôi là con út ở chung với ba, mẹ tôi nên ba mẹ tôi đã giao đất cho tôi làm. Tôi thừa nhận lời chúc ngôn ngày 01/02/2004 do bà **T** cung cấp là của ba tôi viết, mặc dù ba tôi có viết nội dung “tới phần đất kinh cũ ruộng 4 công vường 4 công hai vợ chồng già quá tuổi lao động sống với đứa con út là **Phạm Văn H1** 4 công đất ruộng làm để sống chung trong gia đình khi nào vợ chồng già qua đời hết để lại cho **Phạm Văn H1** con út trong gia đình...”. Nhưng thực tế thì ba, mẹ đã giao cho tôi làm khoảng từ năm 2009.

Trong thời gian thuê đất, bà **T** mới trả tiền thuê đất cho tôi được 5.000.000 đồng. Còn lại 13.000.000 đồng tôi đã nhiều lần yêu cầu bà **T** trả nhưng bà **T** không trả. Nay tôi yêu cầu Tòa án buộc bà **Phạm Thị T** trả cho tôi số tiền thuê đất còn lại là 13.000.000 đồng, đối với phần đất cho thuê bà **T** đã trả lại cho tôi rồi nên tôi không yêu cầu giải quyết.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn **Phạm Thị T** trình bày: Tôi là chị ruột của ông **Phạm Văn H**, giữa tôi và ông **H** không có việc thỏa thuận thuê đất. Vào năm 2019, do tôi ly hôn với chồng nên ba tôi là ông **Phạm Văn T2** (chết năm 2022) kêu tôi về và cho tôi phần đất kế bên nhà để cất nhà ở. Lúc này, ông **H** cũng kêu tôi về ở gần để chăm sóc ba, mẹ tôi, còn ông **H** thì đi làm hồ ở Cần Thơ. Vào tháng 10/2019, ông **H** có giao cho tôi 04 công đất ruộng làm để nuôi cha mẹ. Do thấy ba tôi bị bệnh đi lại khó khăn, không có người chăm sóc nên tôi mới xin nghỉ việc ở thành phố về làm ruộng để lo cho ba mẹ tôi. Tôi làm ruộng được 01 vụ đông xuân năm 2020, 01 vụ hè thu năm 2020, 01 vụ đông xuân năm 2021 đến vụ hè thu năm 2021 tôi có nói trả đất lại cho ông **H**, thì ông **H** kêu để lại cho anh thứ 8 là ông **Phạm Văn T3** làm. Như vậy, tôi chỉ làm 03 vụ lúa, do là chị em tôi

thấy làm ruộng có lời nên tôi có đưa tiền cho ông H 02 lần, 01 lần 5.000.000 đồng, 01 lần 6.000.000 đồng, tổng số tiền tôi đưa cho ông H là 11.000.000 đồng. Tiền này là tôi cho ông H chứ không phải trả tiền thuê đất, khi đưa tiền cho ông H cũng không có làm giấy tờ gì, khi giao 5.000.000 đồng có mặt chị thứ 6 là bà Phạm Thị S, còn khi giao số tiền 6.000.000 đồng thì không có ai chứng kiến.

Nay ông H yêu cầu tôi trả tiền thuê đất còn lại là 13.000.000 đồng, tôi không đồng ý, vì tôi không có thuê đất của ông H, và phần đất trên là của ba mẹ tôi, không phải của ông H, theo lời chúc ngôn ba tôi lập ngày 01/02/2004 thì đối với 04 công ruộng ba tôi có ghi rõ “tôi phân đất kinh cũ ruộng 4 công vườn 4 công hai vợ chồng già quá tuổi lao động sống với đứa con út là Phạm Văn H 4 công đất ruộng làm để sống chung trong gia đình khi nào vợ chồng già qua đời hết để lại cho Phạm Văn H con út trong gia đình...”. Như vậy, thời gian tôi làm ruộng, ba mẹ tôi vẫn còn sống và ba mẹ tôi vẫn còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phần đất không phải của ông H, ông H cũng không có quyền cho thuê. Nếu ông H yêu cầu trả tiền thuê đất thì đề nghị ông H cung cấp hợp đồng thuê đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký, chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự, Nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí nguyên đơn phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Nguyên đơn ông Phạm Văn H khởi kiện bị đơn bà Phạm Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả số tiền thuê đất nên xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp “hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phạm Văn H** khởi kiện bị đơn bà **Phạm Thị T** yêu cầu Toà án giải quyết buộc bị đơn phải trả số tiền thuê đất là 13.000.000 đồng. Quá trình tố tụng nguyên đơn xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận giao kết và thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vào tháng 10/2019, cho bà **Phạm Thị T** thuê 4,5 công đất ruộng với giá là 9.000.000 đồng/năm/4,5 công, bà **T** sẽ trả tiền thuê vào vụ lúa đông xuân hàng năm. Do là chị em nên khi cho thuê đất không có làm giấy tờ gì, chỉ thỏa thuận miệng và cũng không có người chứng kiến. Bà **T** làm được 01 vụ đông xuân năm 2020, 01 vụ hè thu năm 2020, 01 vụ đông xuân năm 2021 và 01 vụ hè thu năm 2021 thì giao đất cho ông **Phạm Văn T3** sử dụng 01 vụ hè thu năm 2021, và trả đất lại cho ông **H** sử dụng cho đến nay. Nhưng bà **T** chỉ thực hiện trả tiền thuê đất với số tiền 5.000.000 đồng, còn nợ số tiền thuê đất là 13.000.000 đồng không thực hiện.

[3] Đối với bà **Phạm Thị T** xác định giữa bà **T** và ông **H** không có thỏa thuận về việc cho thuê đất. Bà **T** có sử dụng đất được 01 vụ hè thu năm 2020, 01 vụ đông xuân năm 2021 và 01 vụ hè thu năm 2021 thì giao đất cho ông **Phạm Văn T3** sử dụng 01 vụ hè thu năm 2021 như lời trình bày của nguyên đơn. Tuy nhiên, việc bà **T** sử dụng đất là do ông **H** yêu cầu bà **T** làm để nuôi cha mẹ, giữa bà **T** và ông **H** không có thỏa thuận cho thuê đất. Bà **T** có thực hiện việc cho tiền cho ông **H** 02 lần với số tiền 11.000.000 đồng, tiền này bà **T** cho ông **H** do làm ruộng có lời chứ không phải tiền thuê đất.

[4] Đối với những người làm chứng Ông **Phạm Văn T3** trình bày: “*Tôi là anh ruột của ông **H** và bà **T**, việc thỏa thuận thuê đất giữa ông **H** và bà **T** tôi không chứng kiến và không biết gì. Đối với vụ hè thu năm 2021 thì tôi có làm dùm ông **H** để nuôi cha mẹ, sau đó tôi đã trả lại đất cho ông **H** làm*”.

[5] Đối với người làm chứng bà **Phạm Thị S** trình bày: “*ông **Phạm Văn H** không có cho bà **Phạm Thị T** thuê đất, ông **H** giao đất cho bà **T** làm để nuôi cha mẹ, do ông **H** là con út trong nhà được cha mẹ cho một phần đất ruộng để nuôi cha mẹ, nhưng do ông **H** đi làm ăn xa nên giao đất lại cho bà **T** làm để nuôi cha mẹ. Việc thỏa thuận thuê đất giữa bà **T** và ông **H** tôi không có chứng kiến. Việc giao nhận tiền chỉ chứng kiến trực tiếp số tiền 5.000.000 đồng do tôi nhận dùm ông **H**, đối với số tiền bà **T** giao ông **H** 6.000.000 chỉ nghe bà **T** nói lại*”.

Ông **T3**, bà **S** có mối quan hệ là anh chị em ruột với nguyên đơn, bị đơn nên việc làm chứng cũng không khách quan.

[6] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông **Phạm Văn H** được cha ruột di chúc cho một phần quyền sử dụng đất theo lời chúc ngôn của ông **Phạm Văn T2**, là cha ruột của ông **H**, bà **T**, lập ngày 01/02/2004 đối với một phần đất ruộng không rõ diện tích cụ thể, ông **T2** xác định phần đất cho ông **H** như sau: “*tôi phần đất kinh cũ ruộng 4 công vường 4 công hai vợ chồng già quá tuổi lao động sống với đứa con út là **Phạm Văn H1** 4 công đất ruộng làm để sống chung trong gia đình khi nào vợ chồng già qua đời hết để lại cho **Phạm Văn H1** con út trong gia đình...*”.

[7] Các bên thừa nhận ông **H** giao cho bà **T** sử dụng đất năm 2019, 2020, đến năm 2021, bà **T** sử dụng 01 vụ thì giao đất lại cho ông **Phạm Văn T3** sử dụng 01 vụ hè thu, ông **T3** giao lại cho ông **H** sử dụng cho đến nay. Tại thời điểm các bên tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ông **Phạm Văn T2** là cha ruột của ông **H**, bà **T** vẫn còn sống (các bên thừa nhận ông **T2** mất năm 2022) và vẫn còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông **Phạm Văn H** xác định việc cho thuê đất chỉ thỏa thuận miệng, không có người chứng kiến. Tuy nhiên, bà **T** không thừa nhận có thỏa thuận và thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất như ông **H** trình bày, nhưng ông **H** không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh về việc giữa ông **H** bà **T** có giao kết và thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[8] Căn cứ Luật đất đai năm 2013, quy định về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

Điều 167. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất: “*1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này*”.

Điều 168. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất: “*1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận*”.

[9] Căn cứ quy định Bộ luật dân sự 2015 quy định về hợp đồng về quyền sử dụng đất như sau:

Điều 500. Hợp đồng về quyền sử dụng đất: “*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”.

Điều 502. Hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất:

1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 503. Hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất: “*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai”.*

[10] Từ những căn cứ nêu trên cho thấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết buộc bị đơn bà **Phạm Thị T** thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng thuê đất với số tiền 13.000.000đồng nhưng ông **H** không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh có sự giao kết và thực hiện hợp đồng cho thuê đất nên không có cơ sở chấp nhận.

[11] Từ những nhận định nêu xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên chấp nhận.

[12] Về án phí: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 nguyên đơn phải chịu với số tiền là: 13.000.000đồng x 5% = 650.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 91, 147, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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.

[2] Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phạm Văn H** về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà **Phạm Thị T** phải trả cho ông **Phạm Văn H** số tiền cho thuê đất 13.000.000đồng (mười ba triệu đồng).

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông **Phạm Văn H** phải chịu số tiền 650.000đồng (sáu trăm năm mươi nghìn đồng). Nguyên đơn ông **Phạm Văn H** được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 325.000đồng (ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007723 ngày 15/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang, ông **Phạm Văn H** phải nộp thêm số tiền 325.000đồng (ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

[4] Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Trương Trịnh Thị Trúc L

Lê Thị D

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND thị xã Long Mỹ;
- Chi cục THADS thị xã Long Mỹ ;
- Các đương sự;
- Công TTĐT Tòa án;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lê Thị Diệu

