

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐƠN DƯƠNG
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 26/2024/DS-ST
Ngày: 29/7/2024
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 HUYỆN ĐƠN DƯƠNG - TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Đình Anh Vũ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hoàng Sơn;
2. Ông Vũ Văn Công.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Minh Tiến - là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: ông Lê Minh Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 29/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 3 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2024/QĐXXST- DS ngày 19 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Trịnh Văn T, sinh năm: 1960; địa chỉ: thôn Diom B, xã Lạc Xuân, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (*có mặt*)

1. Anh Trịnh Xuân H, sinh năm: 1984; địa chỉ: thôn Diom B, xã Lạc Xuân, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (*có mặt*).

2. Bà Lê Thị TH, sinh năm: 1989; địa chỉ: thôn Ka Đô Cũ, xã Ka Đô, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (*có mặt*).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Đặng Thị H1, sinh năm: 1964; thôn Diom B, xã Lạc Xuân, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (*có mặt*)

Những người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm: 1981; địa chỉ: thôn Giản Dân, xã Lạc Xuân, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (*vắng mặt*).

2. Bà Bùi Thị Kim D, sinh năm: 1989; địa chỉ: thôn Giản Dân, xã Lạc Xuân, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (*vắng mặt*)

3. Vợ chồng ông Trịnh Văn T, sinh năm: 1988 và bà Trần Thị Phương K, sinh năm: 1989; địa chỉ: thôn Diom B, xã Lạc Xuân, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trịnh Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị H1 trình bày: Vào năm 2007, vì tình cảm gia đình nên ông bà có cho vợ chồng con trai của ông là Trịnh Xuân H và con dâu là Lê Thị TH thuê đất sản xuất diện tích đất khoảng 10.000m² thuộc thửa 19, 20 tờ bản đồ số 28 xã Lạc Xuân theo giấy chứng nhận QSD đất số BK694540. Ông bà yêu cầu anh H và chị TH phải trả cho ông bà 60.000.000đ tiền thuê đất hàng năm để sinh sống vì tuổi già sức yếu không còn sức khỏe để làm ra tiền nữa. Anh H và chị TH đồng ý với ý kiến của ông bà và đã trực tiếp canh tác đất từ năm 2007 đến năm 2021 thì anh H và chị TH mâu thuẫn dẫn đến ly hôn, không trả tiền thuê đất cho ông bà từ năm 2007 đến năm 2021. Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh H và chị TH trả tiền thuê đất cho ông bà từ năm 2007 đến năm 2021 là 14 năm với số tiền thuê là 60.000.000đ x 14 năm = 840.000.000đ. Ông bà yêu cầu anh H trả cho ông bà số tiền thuê đất 420.000.000đ và yêu cầu chị TH trả cho ông bà số tiền thuê đất là 420.000.000đ.

Bị đơn anh Trịnh Xuân H trình bày: Sau khi anh và chị TH kết hôn, trong thời gian vợ chồng anh và chị TH chung sống thì có thuê của bố anh là ông Trịnh Văn T diện tích đất khoảng 10.000m². Lúc thuê đất thì anh và chị TH nói với ông T là làm được con trả tiền cho bố mẹ nhưng mãi về sau chưa trả tiền thuê đất cho ông T. Năm 2021 anh và chị TH mâu thuẫn dẫn đến ly hôn nên ông T mới khởi kiện anh và chị Thoi yêu cầu trả tiền thuê đất. Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn T thì anh thống nhất trả cho ông T ½ số tiền thuê đất là 420.000.000đ và chị Thoi phải có nghĩa trả ½ số tiền thuê đất cho ông T là 420.000.000đ.

Bị đơn chị Lê Thị TH trình bày: chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn T vì năm 2006 sau khi chị kết hôn với anh H thì anh chị chung sống với ông T đến năm 2012 thì chị đi buôn bán riêng. Quá trình vợ chồng chung sống, để tạo điều kiện cho vợ chồng chị làm ăn khi mới kết hôn thì ông T nói với chị và anh H rằng ông cho vợ chồng chị diện tích đất khoảng hơn 9.000m² để làm ăn nhưng chưa sang tên. Vợ chồng chị có làm nhà tiền chế để ở trên phần đất ông T cho. Năm 2019 chị và anh H làm căn nhà khác trên phần đất chị và anh H mua được để ở. Trong quá trình sử dụng đất thì đến năm 2015 ông T nói không cho chị và anh H phần đất đó nữa mà lấy lại để cho người khác sử dụng. Chị cũng buôn bán nên không sử dụng đất mà chỉ sử dụng một phần đất có nhà tiền chế cho đến năm 2019 thì ở nhà mới. Chị khẳng định chị và anh H không có thuê đất của ông T mà ông T nói cho chị và anh H đất thì chị và anh H mới sử dụng đất để làm ăn lấy tiền nuôi con. Sau khi chị và anh H kết hôn thì vợ chồng chị sống hòa thuận, không xảy ra vấn đề gì thì ông T không nói gì. Đến khi vợ chồng bất hòa xảy ra mâu thuẫn ly hôn thì ông T và anh H là cha con đã tự dựng lên câu chuyện chị và anh H thuê đất để chủ yếu buộc chị phải đưa cho ông T và anh H số tiền 420.000.000đ như yêu cầu của ông T chứ thực tế chị cũng không có sử dụng đất bao lâu. Do đó,

chị cho rằng anh H thừa nhận có nợ tiền thuê đất của ông T, bà H1 thì anh H cứ trả tiền chứ thực tế chị và anh H không thuê đất của ông T, bà H1 vì từ năm 2012 chị buôn bán, ông T nói lấy lại đất thì chị trả đất. Chị khẳng định chị và anh Hòa không có thuê đất của ông T, bà H1 nên chị không đồng ý trả cho ông T và bà H1 ½ số tiền thuê đất là 420.000.000đ như ông T, bà H1 yêu cầu.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trịnh Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đơn Dương phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Ghi nhận sự tự nguyện của anh H về việc trả cho ông Trịnh Văn T và bà Đặng Thị H1 số tiền thuê đất là 420.000.000đ. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn T, bà Đặng Thị H1 về việc buộc anh Trịnh Xuân H và chị Lê Thị TH mỗi người phải trả ½ số tiền thuê đất là 420.000.000đ. Buộc anh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trịnh Văn T và bà Đặng Thị H1.

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 tố tụng*: Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho mình số tiền 960.000.000đ. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên đối chất thì nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện do xác định lại số tiền mình yêu cầu các bị đơn phải trả là 840.000.000đ trong đó yêu cầu anh H trả ½ số tiền thuê đất là 420.000.000đ và yêu cầu chị Lê Thị TH trả ½ số tiền thuê đất là 420.000.000đ. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, ông T đã cung cấp cho Tòa án đơn xin xác nhận ngày 02/8/2023 có chữ ký của các ông bà Nguyễn Ngọc T1, Trần Thị Phương K, Trịnh Văn T1, Bùi Thị Kim D xác nhận cho ông nội dung theo đơn: “*Nguyên tôi (Thịệu) vào năm 2007 tôi vì tình cảm gia đình tôi có cho anh Hòa và chị Thơi mượn đất sản xuất tại diện tích 10.000m² ở Lạc Xuân, với yêu cầu phải trả cho tôi một năm 60 triệu tiền thuê đất để sinh sống vì tuổi già sức yếu không còn sức khỏe làm ra tiền nữa. Ông bà Hòa – Thơi đồng ý yêu cầu này và đã trực tiếp canh tác từ năm 2007 đến năm 2021 ông bà Hòa Thơi mâu thuẫn chia tay nhau, nhưng lại đổ qua đổ lại không trả tiền cho tôi tiền thuê đất cho tôi*”. Quá trình giải quyết vụ án, bà Đặng Thị H1 cũng có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập có cùng nội dung với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Trịnh Văn T với bị đơn anh Trịnh Xuân H và chị Lê Thị TH. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại xã Ka Đô và xã Lạc Xuân, huyện Đơn Dương nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về nội dung*: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông ông Trịnh Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị H1 về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê đất 840.000.000đ trong đó yêu cầu anh H trả ½ số tiền thuê đất là 420.000.000đ và yêu cầu chị Lê Thị TH trả ½ số tiền thuê đất là 420.000.000đ. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Theo các ý kiến của những người làm chứng là ông Nguyễn Ngọc T1, bà Bùi Thị Kim D, vợ chồng bà Trần Thị Phương K và ông Trịnh Văn T1 đều khẳng định có canh tác đất gần phần đất của anh H và chị TH trước đây sử dụng của ông Trịnh Văn T, bà Đặng Thị H1. Các ông bà cũng chỉ thấy anh H và chị TH có sử dụng phần đất của ông T chứ không biết việc ông T có hay không có cho anh H, chị TH thuê đất cũng như thời hạn thuê và giá thuê đất như thế nào.

[2.2] Theo ý kiến của chị TH cho rằng sau khi chị và anh H kết hôn thì chị và anh H được ông T, bà H1 cho phần đất mà hiện nay ông T, bà H1 cho rằng ông T cho anh chị thuê. Ông T, bà H1 cho rằng ông bà không cho anh H và chị TH đất như chị TH nói. Quá trình giải quyết vụ án, ông T, bà H1 cho rằng ông bà cho anh H và chị TH thuê đất nhưng không cung cấp được cho Tòa án tài liệu chứng cứ chứng minh việc mình có cho anh H, chị TH thuê đất với giá thuê đất 60.000.000đ/năm, phương thức thanh toán ra sao và cũng không xác định được thời hạn thuê đất như thế nào.

[2.3] Mặt khác, ông T, bà H1 cho rằng ông bà cho anh H và chị TH thuê đất nhưng từ năm 2007 cho đến năm 2021 giữa ông bà với anh H, chị TH cũng không có đề cập gì đến việc thuê đất. Ông T, bà H1 cũng không đòi tiền thuê đất. Anh H và chị TH cũng không trả tiền thuê nhưng hai bên vẫn không có tranh chấp gì với nhau về việc sử dụng đất thuê và trả tiền thuê đất. Theo nội dung của đơn xin xác nhận ngày 02/8/2023 ông T cung cấp cho Tòa án thể hiện ông T cho anh H và chị TH “*mượn đất sản xuất*” và vì “*tình cảm gia đình*”. Như vậy có thể thấy rằng vào thời điểm từ năm 2007 đến năm 2021 thì anh H và chị TH là con ruột và con dâu của ông T nên việc ông T tạo điều kiện cho anh H và chị TH mượn đất sử dụng không có đền bù vì “*tình cảm gia đình*” là hoàn toàn phù hợp với điều kiện hoàn cảnh thực tế khách quan của các bên và truyền thống văn hóa tốt đẹp của người Việt Nam là luôn luôn tạo điều kiện về vật chất, động viên tinh thần cho con cháu làm ăn. Mặt khác, tại phiên tòa ông Thiệu và bà H1 cho biết vào thời điểm cho thuê đất thì giữa ông bà với anh Hòa không có thỏa thuận gì về mức giá thuê đất mà sau khi anh Hòa và chị Thoi ly hôn thì ông bà mới đưa ra mức giá thuê đất cụ thể là 60.000.000đ/năm để yêu cầu anh Hòa và chị Thoi trả tiền thuê đất. Ông bà còn cho biết nếu anh Hòa và chị Thoi không ly hôn thì ông bà cũng sẽ không đòi số tiền thuê đất này. Do đó có thể thấy rằng giữa ông T với anh H và chị TH không có quan hệ thuê đất sản xuất mà chỉ là quan hệ cho mượn đất để sử dụng không có đền bù như nội dung đơn xin xác nhận ngày 02/8/2023 của ông T. Do đó việc ông T, bà H1 cho rằng anh H và chị TH thuê đất của ông bà và phải trả tiền thuê đất cho ông bà là không có căn cứ để xem xét.

[2.4] Xét việc anh H thống nhất trả cho ông T, bà H1 ½ số tiền thuê đất 420.000.000đ và việc chị TH không đồng ý trả cho ông T bà H1 ½ số tiền thuê đất là 420.000.000đ thấy rằng: Thực tế hiện nay anh H là con ruột của ông T. Chị TH

đã ly hôn với anh H. Do đó, quyền lợi của anh H và ông T không có sự đối lập với nhau trong khi quyền lợi của chị TH với ông T, bà H1 có sự đối lập với nhau vì không còn có quan hệ gì với nhau trong gia đình. Do đó chị TH không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H1 trong khi anh H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H1 là phù hợp với lẽ khách quan. Như Hội đồng xét xử đã nhận định việc ông T, bà H1 không có cho anh H và chị TH thuê đất. Do đó việc ông T, bà H1 yêu cầu chị TH trả ½ số tiền thuê đất là 420.000.000đ là không có cơ sở để xem xét. Tuy nhiên xét thực tế từ năm 2007 đến nay anh H có sử dụng đất của ông T. Hiện nay ông T đã già yếu không còn sức khỏe để lao động làm ra tiền nên việc anh H tự nguyện thanh toán cho ông T số tiền 420.000.000đ là hoàn toàn phù hợp nên cần ghi nhận sự tự nguyện của anh H về việc thanh toán cho ông T, bà H1 số tiền 420.000.000đ.

[3] Về án phí: Ông Trịnh Văn T và bà Đặng Thị H1 là người cao tuổi thuộc đối tượng được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông bà có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí, án phí Tòa án nên miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông bà. Buộc anh H phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền tự nguyện thanh toán cho ông Thiệu và bà H1.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 5, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36, khoản 1 Điều 39 và các Điều 146, 147, 175, 177, 179, 207, 220, 227, 228, 262, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 500 khoản 2 Điều 357, khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009; Căn cứ khoản 1 Điều 12; khoản 1, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” của nguyên đơn ông Trịnh Văn T cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đặng Thị H1 đối với bị đơn anh Trịnh Xuân H và chị Lê Thị TH về việc yêu cầu anh Trịnh Xuân H và chị Lê Thị Thơi mỗi người trả số tiền 420.000.000đ.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Trịnh Xuân H về việc thanh toán cho ông Trịnh Văn T và bà Đặng Thị H1 số tiền 420.000.000đ (bốn trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với 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 của người được 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 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. *Về án phí:* Buộc anh Trịnh Xuân H phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 20.800.000đ. Ông Trịnh Văn T và bà Đặng Thị H1 được miễn tiền tạm ứng án phí và tiền án phí dân sự sơ thẩm nên không đề cập đến.

3. *Về quyền kháng cáo:* Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự .

Nơi nhận:

- Tòa án ND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Đơn Dương;
- Chi cục THADS huyện Đơn Dương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Đình Anh Vũ