

Bản án số: 26/2024/DS-ST

Ngày: 26-8-2024

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 TÂN HỒNG, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Dương.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Bùi Văn Sinh;

Bà Lương Thị Anh Đào.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Hồng Tân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Lê Công Hậu – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 39/2024/TLST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Trần Văn T, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp E, xã V, huyện T, tỉnh Long An.

- Bị đơn: Đặng Thị Á, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Ông T và bà Á đều có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo lời trình bày của nguyên đơn Trần Văn T: Vào năm 2013, ông T có thuê của bà Á 7.000m² đất trồng lúa tọa lạc tại Ấp A, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, thỏa thuận bằng miệng không có làm giấy tờ với giá là 1.700.000 đồng/1.000m²/01 năm, thu hoạch xong vụ Đ - X hàng năm là trả tiền và ông T đã trả đủ tiền cho bà Á xong đến vụ H - Thu năm 2019 (07 năm) với tổng số tiền

là 83.300.000 đồng. Nhưng thực tế bà Á giao cho ông T canh tác diện tích chỉ có 4.531,2m² nên còn thiếu diện tích 2.468,8m² nên nay ông T yêu cầu bà Á trả tiền thừa lại là 29.378.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Ông T đồng ý diện tích đất bà Á cho ông T thuê từ năm 2013 đến hết 2019 là 4.531,2m² theo biên bản thẩm định và sơ đồ mốc trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp giải quyết bằng Bản án số: 52/2023/DS-ST ngày 01-11-2023 và không yêu cầu xem xét, thẩm định lại diện tích đất mà bà Á cho ông T thuê.

*** Theo lời trình bày của bị đơn Đặng Thị Á:** Qua trình bày của ông T thì bà Á thừa nhận là có cho ông T thuê diện tích 7.000m² đất trồng lúa tọa lạc tại Ấp A, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, thỏa thuận bằng miệng không có làm giấy tờ với giá là 1.700.000 đồng/1.000m²/01 năm, thu hoạch xong vụ Đ - X hàng năm là trả tiền và bà Á đã nhận đủ tiền thuê đến vụ H - Thu năm 2019 (07 năm) với tổng số tiền là 83.300.000 đồng. Nguồn gốc đất này là do bà Á nhận chuyển nhượng của cha mẹ ông T 02 (hai) lần với tổng diện tích là 27.000m², khi đó bà Á cho ông T thuê hết diện tích đất này, đến năm 2013 thì bà Á mới lấy lại 20.000m² cho bà L thuê, còn lại cho ông T thuê 7.000m². Năm 2020 thì bà Á chuyển nhượng hết diện tích 27.000m² đất nêu trên cho bà H1 và không cho ông T thuê nữa, nhưng đến năm 2021 khi làm thủ tục chuyển nhượng thì phát hiện phần diện tích bà Á cho ông T thuê chỉ có 4.531,2m², còn diện tích đất bà Á cho bà L thuê thì tăng lên 22.468,8m². Bà Á đồng ý diện tích đất cho ông tiếp thuê từ năm 2013 đến hết năm 2019 là 4.531,2m² theo biên bản thẩm định và sơ đồ mốc trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp giải quyết bằng Bản án số: 52/2023/DS-ST ngày 01-11-2023 và không yêu cầu xem xét, thẩm định lại diện tích đất mà bà Á cho ông T thuê. Nhưng bà Á không đồng ý trả tiền theo yêu cầu của ông T, bà Á có ý kiến là khi nào bà L trả thêm tiền thuê diện tích dư 2.468,8m² cho bà Á thì bà Á sẽ trả tiền theo yêu cầu của ông T.

*** Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:**

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đều đúng, đầy đủ theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Xét yêu cầu của nguyên đơn Trần Văn T yêu cầu bị đơn Đặng Thị Á trả lại số tiền thuê quyền sử dụng đất mà ông T đã trả thừa cho bà Á là 29.378.000 đồng và không yêu cầu tính lãi do từ năm 2013 đến vụ Hè – Thu năm 2019 bà Á có thỏa thuận cho ông T thuê diện tích 7.000m² đất trồng lúa với giá 1.700.000 đồng/1.000m²/01 năm, ông T đã trả đủ 83.300.000 đồng nhưng sau khi kết thúc hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ông T mới phát hiện diện tích đất mà bà Á cho ông T thuê chỉ có diện tích 4.531,2m² chứ không đúng 7.000m² như thỏa thuận ban đầu. Về phía bà Á thừa nhận có thỏa thuận cho ông T thuê quyền sử dụng đất như ông T trình bày nhưng không đồng ý trả

theo yêu cầu của ông T, bà Á trình bày tổng diện tích khu đất là 27.000m², trong đó thỏa thuận cho ông T thuê 7.000m² và cho bà L thuê 20.000m² nhưng thực tế ông T chỉ sử dụng 4.531,2m², còn bà L sử dụng 22.468,8m², vì vậy khi nào bà L trả thêm tiền cho bà Á thì bà Á sẽ trả cho ông T.

Nhận thấy ông T và bà Á đều thừa nhận bà Á có thỏa thuận cho ông T thuê quyền sử dụng 7.000m² đất trồng lúa với giá 1.700.000 đồng/1.000m²/01 năm, ông T đã trả đủ 83.300.000 đồng. Như vậy, việc ông T đã trả đủ số tiền 83.300.000 đồng là tiền thuê quyền sử dụng đất của diện tích 7.000m² thời hạn thuê 07 năm nhưng thực tế bà Á chỉ giao diện tích 4.531,2m² là không đúng giao kết hợp đồng, gây thiệt hại cho ông T. Như vậy yêu cầu của ông T là có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 166, 167 của Luật Đất đai; các điều 472, 477, 478 của Bộ luật Dân sự, chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T, buộc bà Đặng Thị Á trả lại cho ông Trần Văn T số tiền 29.378.000 đồng.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định pháp luật.

Không yêu cầu, kiến nghị khắc phục vi phạm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng 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] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn Trần Văn T khởi kiện yêu cầu bị đơn Đặng Thị Á trả lại số tiền thuê quyền sử dụng đất đã trả thừa đối với diện tích 2.468.8m² đất trồng lúa trong thời gian 07 năm (từ năm 2013 – 2019) với giá 1.700.000 đồng/1.000m²/01 năm là 29.378.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Bị đơn Đặng Thị Á thống nhất phần đất bà Á giao cho ông T thuê thiếu diện tích 2.468.8m² đất trồng lúa trong thời gian 07 năm (từ năm 2013 – 2019) với giá 1.700.000 đồng/1.000m²/01 năm, thành tiền là 29.378.000 đồng nhưng bà Á không đồng ý trả lại số tiền đã nhận thừa của ông T vì bà cho rằng phần diện tích ông T canh tác thiếu như nêu trên do bà L canh tác, khi nào bà L trả tiền cho bà Á thì bà Á mới trả cho ông T.

Xét thấy: Yêu cầu của ông T là có cơ sở để chấp nhận do bà Á thống nhất về diện tích đất, thời gian thuê, giá thuê và số tiền đã nhận thừa. Còn việc bà Á cho rằng phần diện tích thiếu 2.468.8m² do bà L canh tác, khi nào bà L trả tiền lại cho bà Á thì bà Á mới trả cho ông T là không phù hợp vì đây là nghĩa vụ của

bà Á đối với ông T, còn việc tranh chấp giữa bà Á và bà L (nếu có) thì bà Á có thể khởi kiện thành vụ án khác.

Tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh:

“2. 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”.

Từ những phân tích trên, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà Đặng Thị Á có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn T số tiền cho thuê quyền sử dụng đất đã nhận thừa là 29.378.000 đồng, không có lãi.

[3] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm: Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án quy định: *“Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận”.* Trong vụ án này bị đơn Đặng Thị Á có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền là 29.378.000 đồng nên phải có nghĩa vụ chịu $5\% \times 29.378.000$ đồng = 1.469.000 đồng.

Nguyên đơn Trần Văn T không phải chịu án phí nên được nhận lại 1.210.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0000671 ngày 07-3-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

[4] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa cũng phù hợp với nhận định nêu trên nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 5, 26, 35, 39, 92, 144, 147, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các điều 472, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV 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 của nguyên đơn Trần Văn T.

Buộc bà Đặng Thị Á có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn T số tiền cho thuê quyền sử dụng đất đã nhận thừa là 29.378.000 đồng (Hai mươi chín triệu ba trăm bảy mươi tám nghìn đồng), không có lãi.

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, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đặng Thị Á phải có nghĩa vụ chịu 1.469.000 đồng (Một triệu bốn trăm sáu mươi chín nghìn đồng) án phí.

Ông Trần Văn T không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho ông Trần Văn T 1.210.000 đồng (Một triệu hai trăm mười nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0000671 ngày 07-3-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

3. Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 26-8-2024).

4. 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 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, 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:

- Đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện Tân Hồng;
- CC THADS huyện Tân Hồng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Dương