

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 118/2024/DS-ST
Ngày: 20/9/2024
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự
về thuê quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Nguyễn Thanh Huy;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Dũng;
Ông Nguyễn Thành Thái.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Mộng Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:** Ông Lương Thành Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 213/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng dân sự về thuê quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 121/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 85/2024/QĐST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Anh Huỳnh Văn T (Kiệm), sinh năm: 1986. Địa chỉ: Số A ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Có mặt).

- **Bị đơn:** Anh Lê Thanh P, sinh năm: 1978. Địa chỉ: Tổ C, ấp H, xã N, huyện H, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/4/2024, đơn thay đổi nội dung khởi kiện ngày 08/7/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Huỳnh Văn T trình bày:

Do quen biết nhau, nên vào ngày 10/08/2022 ông có cho anh Lê Thanh P thuê diện tích đất là 15.365m², thuộc thửa 453, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp S, xã

N, huyện H, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 654172 ngày 20/3/2024 mang tên Huỳnh Văn T từ ngày 10/08/2022 đến hết vụ Đ (khoảng tháng 3/2024) với số tiền là 81.000.000 đồng (năm 2022 số tiền thuê là 37.000.000 đồng và năm 2023 là 44.000.000 đồng). Hai bên có làm giấy tờ thuê đất với nhau và anh cũng đã giao đất cho anh P sử dụng từ ngày 10/8/2022 đến nay, nhưng anh P không có trả tiền thuê đất cho anh.

Đến ngày 08/04/2024, anh có làm đơn thưa anh P ra Ban lãnh đạo ấp H, xã N, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Tại buổi hoà giải, anh P thừa nhận thiếu ông số tiền thuê đất, nhưng không đồng ý trả và tự ý bỏ về khi đang hoà giải, không ký tên vào biên bản hoà giải.

Do năm 2022, anh P không có trả tiền thuê đất, nên đến tháng 3/2024, anh P chỉ làm vụ Đ - X, còn H - T1, anh đã lấy đất lại. Nên anh yêu cầu anh P phải trả vụ Đông Xuân 60% (44.000.000 đồng) là 26.500.000 đồng.

Nay ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết cho ông như sau: Yêu cầu một mình anh Lê Thanh P trả cho ông số tiền thuê đất hai năm (năm 2022 và năm 2023) còn nợ là 63.500.000 đồng và yêu cầu tính lãi chậm trả 10%/năm từ ngày 29/3/2024 cho đến khi thanh toán xong tiền thuê đất cho ông. Ngoài ra ông không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn anh Lê Thanh P:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt, niêm yết Thông báo thụ lý vụ án, tiến hành xác minh về việc đương sự có mặt ở địa phương và được T2 ấp H cho biết: Anh P vẫn còn ở địa phương, tiếp đến là niêm yết Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thậm chí đã gặp vợ anh ở P ở nhà, yêu cầu anh P phải có mặt theo giấy mời của Tòa án, nhưng anh P đều vắng mặt, nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà P1 đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn anh Huỳnh Văn T trình bày: Sau khi thoả thuận về diện tích đất thuê, thời gian thuê (cắm trừ ra một vụ Hè - T1, anh T đã lấy lại đất), trừ tiền huê hồng giới thiệu đất và tại phiên tòa anh P đã trả tiền mặt 10.000.000 đồng, nên anh yêu cầu anh P phải trả cho anh số tiền là 37.000.000 đồng. Anh rút lại yêu cầu anh P phải trả số tiền 44.000.000 đồng.

Bị đơn anh Lê Thanh P trình bày: Sau khi thoả thuận, thì anh cũng thống nhất còn nợ anh T số tiền 37.000.000 đồng, nhưng hiện nay hoàn cảnh khó khăn, canh tác lúa không hiệu quả. Nên xin anh T cho trả dần, cụ thể: Ngày 21/10/2024, trả 10.000.000 đồng; ngày 21/11/2024 trả 10.000.000 đồng; ngày 21/12/2024 trả

10.000.000 đồng; ngày 21/01/2025 trả số tiền còn lại 7.000.000 đồng. Nếu trường hợp anh vi phạm một trong các lần trả nợ, thì anh **T** có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành toàn bộ số tiền anh còn nợ.

Nguyên đơn anh **Huỳnh Văn T** trình bày: Thống nhất phương án trả nợ do anh **P** đưa ra.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn từ khi thụ lý vụ án đến khi nghị án thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Riêng bị đơn vắng mặt tại các buổi làm việc theo Giấy triệu tập, phiên họp hoà giải, mặc dù Tòa án đã thực hiện đầy đủ hợp lệ việc tổng đạt văn bản tố tụng cho anh **P**.

Về hướng đề nghị giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX đình chỉ một yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công phận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh **Lê Thanh P** phải nộp tiền án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho anh **Huỳnh Văn T**.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà HĐXX nhận định vụ án này như sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Theo nội dung đơn khởi kiện, anh **Huỳnh Văn T** yêu cầu anh **Lê Thanh P** có nghĩa vụ phải số tiền thuê đất còn nợ. Xét thấy đây là tranh chấp hợp đồng dân sự về thuê quyền sử dụng đất, bị đơn anh **Lê Thanh P** có nơi cư trú tại **tổ C, ấp H, xã N, huyện H, tỉnh Kiên Giang**, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] *Về nội dung vụ án:*

[2.1] Anh **Huỳnh Văn T** xin rút một phần khởi kiện về việc yêu cầu anh **Lê Thanh P** phải có nghĩa vụ trả tiền thuê đất còn nợ là 44.000.000 đồng. HĐXX xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của anh **T** là hoàn toàn tự nguyện, nên HĐXX đình chỉ một yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Huỳnh Văn T** theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Anh **Huỳnh Văn T** yêu cầu anh **Lê Thanh P** phải có nghĩa vụ trả tiền thuê đất còn thiếu là 37.000.000 đồng.

Tại phiên toà, các đương sự thống nhất: Anh **Lê Thanh P** còn nợ anh **Huỳnh Văn T** số tiền thuê đất là 37.000.000đ (*Ba mươi bảy triệu đồng*). Nhưng hiện nay hoàn cảnh của anh **P** khó khăn, canh tác lúa không hiệu quả. Nên xin anh **T** cho trả dần, cụ thể: Ngày 21/10/2024, trả 10.000.000 đồng; ngày 21/11/2024 trả 10.000.000 đồng; ngày 21/12/2024 trả 10.000.000 đồng; ngày 21/01/2025 trả số tiền còn lại 7.000.000 đồng. Nếu trường hợp anh vi phạm một trong các lần trả nợ, thì anh **T** có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành toàn bộ số tiền anh còn nợ. Việc này cũng được anh **T** đồng ý, nên HĐXX căn cứ Điều 246 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà.

Do đó, trong quá trình nghị án và thảo luận, HĐXX có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn và đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Áp dụng khoản 8 Điều 26, Điều 47, Điều 48 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, lệ phí Tòa án.

Án phí dân sự sơ thẩm là 1.850.000 đồng. Do anh **Lê Thanh P** tự nguyện chịu toàn bộ, nên Tòa án ghi nhận. Do đó, anh **Lê Thanh P** phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 1.850.000đ (*Một triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng*).

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn anh **Huỳnh Văn T**.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 244; Điều 246; Điều 266, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 476, Điều 481, Điều 482 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 8 Điều 26, Điều 47, Điều 48 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. Đình chỉ một yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Huỳnh Văn T** về việc yêu cầu anh **Lê Thanh P** phải có nghĩa vụ trả tiền thuê đất còn nợ là 44.000.000đ (*Bốn mươi bốn triệu đồng*).

2. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự cụ thể như sau:

- Anh **Lê Thanh P** còn nợ anh **Huỳnh Văn T** số tiền thuê đất còn nợ là 37.000.000đ (*Ba mươi bảy triệu đồng*).

- Phương thức thanh toán: Anh **Lê Thanh P** đồng ý trả cho anh **Huỳnh Văn T** số tiền 37.000.000đ (*Ba mươi bảy triệu đồng*) theo các lần cụ thể như sau:

+ Ngày 20/10/2024, anh **Lê Thanh P** trả cho anh **Huỳnh Văn T** số tiền là 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*).

+ Ngày 20/11/2024, anh **Lê Thanh P** trả cho anh **Huỳnh Văn T** số tiền là 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*).

+ Ngày 20/12/2024, anh **Lê Thanh P** trả cho anh **Huỳnh Văn T** số tiền là 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*).

+ Ngày 20/01/2025, anh **Lê Thanh P** trả cho anh **Huỳnh Văn T** số tiền còn lại là 7.000.000đ (*Bảy triệu đồng*).

- Nếu anh **Lê Thanh P** vi phạm một trong các lần thanh toán, thì anh **Huỳnh Văn T** có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành toàn bộ khoản tiền còn nợ theo quy định của pháp luật.

- Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong số tiền trên, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc anh **Lê Thanh P** phải nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 1.850.000đ (*Một triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng*).

Hoàn trả cho anh **Huỳnh Văn T** số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.025.000đ (*Hai triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí,

lệ phí Tòa án số 0001136 ngày 28 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo theo hạn luật định kể từ ngày tuyên án (20/9/2024) đối với phần tuyên được quyền kháng cáo.

5. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014, 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Hòn Đất;
- THADS huyện Hòn Đất;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA./.

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

Lâm Nguyễn Thanh H1