

**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: 03/2025/DS-ST

Ngày: 08/01/2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê đất, hợp
đồng vay tài sản và đòi lại tài sản”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT, TỈNH KIÊN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông **Đặng Thanh Sang**

Các hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Văn Đoạt**

Ông **Danh Sà Khol**

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang: Bà **Trần Phương Thuý** – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 304/2024/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê đất, hợp đồng vay tài sản và đòi lại tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 165/2024/QĐXXST- DS ngày 03 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên toà số 78/2024/QDST-DS ngày 16/12/2024 của Toà án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang giữa các đương sự:

****Nguyên đơn:*** Ông **Lê Văn T**, sinh năm 1977 và bà **Trần Thị T1**, sinh năm 1973; cùng địa chỉ: tổ 4, ấp Sơn Thái, xã Nam Thái Sơn, huyện H, tỉnh K.

**** Bị đơn:*** Ông **Phạm Văn G**, sinh năm 1985 và bà **Nguyễn Thị Thu Y**, sinh năm 1988; cùng địa chỉ: ấp Sơn Thái, xã Nam Thái Sơn, huyện H, tỉnh K.

Ông T, bà T1 có mặt. Ông G, bà Y vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện nguyên đơn ông Lê Văn T trình bày:**

Nguyên vào ngày 04/10/2023 ông Phạm Văn G, bà Nguyễn Thị Thu Y cùng thường trú tại ấp Sơn Thái, xã Nam Thái Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang có đến nhà ông Lê Văn T nói ông Giào, bà Yén có thuê mướn đất nông nghiệp của ông Nguyễn Văn Chiến, diện tích 18 công tâm lớn, đất tọa lạc tại Lô 1, Kênh 3, ấp Sơn Tân, xã Nam Thái Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, thời hạn 03 năm, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông Giào, bà Yén cho vợ chồng Thành thuê lại diện tích đất trên. Hai bên thỏa thuận thời gian thuê 03 năm kể từ Đông Xuân năm 2024 đến Hè Thu năm 2026, với số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng), trả một lần 03 năm. Ông Lê Văn T và vợ là bà Trần Thị T1 đồng ý thuê.

Tuy nhiên, khi ông Thành, bà Thanh làm đất được 01 vụ Đông Xuân năm 2024, đến tháng 02/2024 thì ông Thành vào cày đất để chuẩn bị xạ lúa thì ông Chiến vào xem đất và nói với ông Thành vụ Hè Thu năm 2024 ông Chiến sẽ lấy đất lại do ông Giào, bà Yén không trả tiền thuê đất đủ cho ông Chiến. Sau khi biết sự việc trên vợ chồng ông Thành trực tiếp đến nhà vợ chồng ông Giào, bà Yén để yêu cầu trả lại tiền thuê đất cho vợ chồng ông Thành và chấm dứt hợp đồng thuê đất. Thấy vậy, vợ chồng ông Giào thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê đất và trả cho ông Thành số tiền 115.000.000 đồng, nhưng mới chỉ trả được số tiền 85.000.000 đồng và còn nợ lại vợ chồng ông Thành số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). Diện tích đất thuê ông Chiến đã lấy lại toàn bộ để canh tác vào vụ lúa Hè Thu năm 2024. Số tiền còn lại là 30.000.000 đồng thì ông Giào, bà Yén hẹn sẽ trả nhưng cho đến nay ông Giào, bà Yén vẫn không trả mà cứ hứa hẹn hết lần này đến lần khác, gây khó khăn và có tình né tránh lánh mặt ông Thành nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Bên cạnh đó, ông Giào, bà Yén còn hỏi mượn ông Thành, bà Thanh số tiền 11.000.000 đồng (Mười một triệu đồng) để vợ chồng ông Giào đưa con đi khám bệnh, do vợ chồng ông Giào là chỗ quen biết và tin tưởng nên ông Thành, bà Thanh đồng ý cho vợ chồng ông Giào mượn mà không làm biên nhận nợ. Như vậy, tổng cộng vợ chồng ông Giào nợ vợ chồng ông Thành số tiền 41.000.000 đồng (Bốn mươi một triệu đồng).

Ông Thành thấy việc làm trên của ông Giào, bà Yén là rất xem thường pháp luật, làm ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Thành, bà Thanh. Do đó, ông Thành, bà Thanh đã làm đơn khởi kiện ông Giào, bà Yén với các nội dung sau:

- Ông Thành, bà Thanh yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng cho thuê mướn đất giữa ông Thành, bà Thanh với ông Giào và bà Yến được lập ngày 04/10/2023.

- Ông Thành, bà Thanh yêu cầu Tòa án buộc ông Giào, Yến phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Thành, bà Thanh số tiền 41.000.000 đồng, trong đó gồm 30.000.000 đồng tiền thuê đất, 11.000.000 đồng tiền mướn.

- Đồng thời ông Thành, bà Thanh yêu cầu Tòa án buộc ông Giào, bà Yến phải có trách nhiệm liên đới trả tiền cày đất cho ông Thành, bà Thanh với số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng). Ngoài ra ông Thành, bà Thanh không yêu cầu gì thêm.

Tại phiên toà hôm nay ông Thành, bà Thanh rút lại yêu cầu tuyên bố hợp đồng cho thuê mướn đất giữa ông Thành, bà Thanh với ông Giào và bà Yến được lập ngày 04/10/2023 là vô hiệu do hợp đồng này hai bên đã tự chấm dứt. Đồng thời, rút lại yêu cầu buộc ông Giào, bà Yến phải có trách nhiệm liên đới trả tiền cày đất cho ông Thành, bà Thanh với số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng). Ông Thành, bà Thanh chỉ yêu cầu đòi lại số tiền thuê đất và tiền mướn từ ông Giào, bà Yến tổng cộng là 39.000.000 đồng do vào ngày 11/11/2024 bà Yến trả thêm cho ông Thành, bà Thanh thêm 2.000.000 đồng.

*** Nguyên đơn bà Trần Thị T1 trình bày:** Bà Trần Thị T1 thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Lê Văn T đã trình bày như trên.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu Y trình bày:**

Bà Nguyễn Thị Thu Y và ông Phạm Văn G thừa nhận có thuê đất của ông Nguyễn Văn Chiến 18 công tầm lớn; đất tọa lạc tại: ấp Sơn Tân, xã Nam Thái Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang với giá 150.000.000 đồng/03 năm (hiện đã hết hợp đồng thuê với ông Chiến). Sau khi thuê đất của ông Chiến thì bà Yến, ông Giào cho ông Thành và bà Thanh thuê lại. Tuy nhiên, trong quá trình thuê đất thì ông Chiến lấy lại đất do hết hợp đồng thuê đất với bà Yến, ông Giào. Do đó, bà Yến, ông Giào, ông Thành và bà Thanh có bàn lại là chấm dứt hợp đồng thuê trên. Ông Giào, bà Yến trả cho ông Thành, bà Thanh số tiền 85.000.000 đồng, còn nợ lại ông Thành và bà Thanh tiền thuê đất 01 vụ lúa là 30.000.000 đồng. Ngoài ra, bà Yến và ông Giào còn mướn của ông Thành, bà Thanh số tiền 11.000.000 đồng. Riêng đối với số tiền cày đất bà Yến, ông Giào không có nợ của ông Thành, bà Thanh.

Tại phiên hoà giải ngày 06/11/2024 bà Yến có ý kiến đối với việc ông Thành, bà Thanh yêu cầu bà Yến và ông Giào trả số tiền thuê đất, tiền mượn đất và tiền cày đất tổng cộng là 43.000.000 đồng như sau:

- Bà Yến đồng ý trả tiền thuê đất cho ông Thành và bà Thanh số tiền 30.000.000 đồng và tiền mượn là 11.000.000 đồng. Tổng 02 khoản tiền là 41.000.000 đồng. Xin trả dần mỗi tháng 2.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

- Riêng tiền cày đất 2.000.000 đồng bà Yến không có nợ nên không đồng ý trả cho ông Thành và bà Thanh.

- Chồng bà Yến là ông Phạm Văn G biết toàn bộ nội dung vụ kiện, được Toà án mời tham gia hoà giải nhưng do đang đi làm ăn xa nên không đến tham dự phiên hoà giải được. Ông Giào cũng đồng ý trả nợ cho thuê đất và tiền mượn như trên.

Quá trình giải quyết vụ án: Bị đơn ông Phạm Văn G từ khi thụ lý đến phiên toà hôm nay mặc dù Toà án đã tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cho ông Giào tuy nhiên ông Giào không đến tham dự phiên toà và không trình bày ý kiến nên không có lời khai.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang có ý kiến phát biểu:*

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T và bà Trần Thị T1 là có căn cứ để chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông thành, bà Thanh về đòi ông Phạm Văn G và bà Nguyễn Thị Thu Y số tiền thuê đất và tiền mượn còn lại tổng cộng là 39.000.000 đồng. Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu Y xin trả dần số tiền thuê đất và tiền mượn còn lại tổng cộng là 39.000.000 đồng cho ông Thành, bà Thanh mỗi tháng 2.000.000 đồng cho đến khi hết nợ nhưng không được ông Thành, bà Thanh đồng ý. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng quy định tại mục 1, phần III Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân tối cao - Viện kiểm sát nhân dân tối cao - Bộ Tư pháp - Bộ Tài chính thì Tòa án không tự ấn định thời hạn trả nợ. Đề nghị Hội đồng chấp nhận việc tự nguyện rút 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Thành, bà Thanh. Về án phí đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Thanh thì quan hệ pháp luật được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng thuê đất, hợp đồng vay tài sản và đòi lại tài sản*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 463 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Do bị đơn ông Phạm Văn G và bà Nguyễn Thị Thu Y có nơi cư trú tại huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Ông Phạm Văn G và bà Nguyễn Thị Thu Y đã được Tòa án triệu tập họp lệ tới lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Xét thấy, sự vắng mặt của ông, bà không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông, bà và không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông Giào, bà Yến là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của BLTTDS.

[2]. Về nội dung: Qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự Hội đồng xét xử có cơ sở nhận định như sau: Vào ngày 04/10/2023 ông Lê Văn T, bà Trần Thị T1 với ông Phạm Văn G và bà Nguyễn Thị Thu Y có ký kết hợp đồng thuê đất nội dung hai bên thoả thuận được thể hiện tại Đơn xin xác nhận về việc hợp đồng thuê mượn đất nông nghiệp ngày 04/10/2023. Hai bên xác nhận đã chấm dứt hợp đồng thuê đất này và phía ông Giào, bà Yến còn có nghĩa vụ trả nợ lại ông Thành, bà Yến số tiền thuê đất còn lại là 30.000.000 đồng. Đồng thời, các đương sự cũng xác nhận là bà Yến, ông Giào có mượn của ông Thành, bà Thanh số tiền 11.000.000 đồng để ông Giào, bà Yến đưa con đi khám bệnh. Như vậy, tổng 02 khoản tiền trên ông Giào, bà Yến nợ ông Thành, bà Thanh là 41.000.000 đồng. Quá trình hoà giải tại Toà thì bà Yến đã trả cho ông Thành, bà Thanh được 2.000.000 đồng, còn nợ lại 39.000.000 đồng. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông Giào, bà Yến chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền trên một lần cho ông Thành, bà Thanh mà xin được trả dần. Các nội dung được tóm tắt nêu trên là đúng sự thật khách quan và được các bên thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Văn T và bà Trần Thị T1 yêu cầu vợ chồng bà ông Phạm Văn G và bà Nguyễn Thị Thu Y trả số tiền gốc là 39.000.000 đồng thì phía bị đơn cũng đồng ý nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét về lãi suất: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay ông Lê Văn T và bà Trần Thị T1 không yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền gốc 39.000.000 đồng mà ông Phạm Văn G và bà Nguyễn Thị Thu Y còn nợ do đó, Hội đồng xét xử không xem xét.

Xét yêu cầu rút 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa ông Thành, bà Thanh rút lại yêu cầu tuyên bố hợp đồng cho thuê mướn đất giữa ông Thành, bà Thanh với ông Giào và bà Yến được lập ngày 04/10/2023 là vô hiệu do hợp đồng này hai bên đã tự chấm dứt. Đồng thời, rút lại yêu cầu buộc ông Giào, bà Yến phải có trách nhiệm liên đới trả tiền cày đất cho ông Thành, bà Thanh với số tiền 2.000.000 đồng. Xét việc rút 01 phần đơn khởi kiện của ông Thành, bà Thanh là hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét yêu cầu xin được trả dần số tiền gốc 39.000.000 đồng mỗi tháng trả 2.000.000 đồng của bị bà Nguyễn Thị Thu Y. Hội đồng xét xử nhận thấy tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Lê Văn T và bà Trần Thị T1 không đồng ý yêu cầu xin trả dần của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu Y. Căn cứ theo quy định tại mục 1, phần III Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân tối cao - Viện kiểm sát nhân dân tối cao - Bộ Tư pháp - Bộ Tài chính thì Tòa án không tự ấn định thời hạn trả nợ nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu trả nợ dần của bà Yến.

[3]. Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nghị quyết 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 thì các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định pháp luật.

Trong thảo luận và nghị án, HĐXX thống nhất chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 37, 39, 91, 92, 147, 227, 228, 235, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 105, 166, 357, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết 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 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T và bà Trần Thị T1 đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng cho thuê vườn đất giữa ông Thành, bà Thanh với ông Giào và bà Yến được lập ngày 04/10/2023 là vô hiệu do hợp đồng này hai bên đã tự chấm dứt và rút lại yêu cầu buộc ông Giào, bà Yến phải có trách nhiệm liên đới trả tiền cày đất cho ông Thành, bà Thanh với số tiền 2.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T và bà Trần Thị T1 đối với ông Phạm Văn G và bà Nguyễn Thị Thu Y về việc tranh chấp hợp đồng thuê đất, hợp đồng vay tài sản và đòi lại tài sản.

Buộc bị đơn ông Phạm Văn G và bà Nguyễn Thị Thu Y phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho nguyên đơn ông Lê Văn T và bà Trần Thị T1 tổng số tiền gốc là 39.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án hợp pháp khoản tiền trên, người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

- Buộc ông Phạm Văn G và bà Nguyễn Thị Thu Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền là 1.950.000 đồng.

- Ông Lê Văn T và bà Trần Thị T1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.375.000 đồng (Một triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0001323 ngày 01/10/2024 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm là 15 ngày tính từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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 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:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKS nhân dân huyện Hòn Đất;
- THA huyện Hòn Đất;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

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

Đặng Thanh Sang

