

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 307/2024/DS-PT

Ngày: 12/6/2024

V/v "Tranh chấp về hợp đồng dân sự  
thuê quyền sử dụng đất".

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

- Các Thẩm phán: Ông Ngô Tấn Lợi

Ông Nguyễn Tấn Tặng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:  
Ông Phan Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 12/6/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc  
thẩm công khai vụ án thụ lý số: 187/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2024,  
về việc "Tranh chấp về hợp đồng dân sự thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2024/DS-ST ngày 31 tháng 01 năm 2024  
của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 252/2024/QĐ-PT ngày  
22 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Nguyễn Thanh V, sinh năm 1980.

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Nguyễn Văn T, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Người kháng cáo: Anh Trần Văn E là bị đơn của vụ án.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

- Nguyên đơn anh Nguyễn Thanh V trình bày:

Vào ngày 14/02/2023 âm lịch anh Nguyễn Văn T có cho tôi thuê quyền  
sử dụng đất diện tích là 27 công toạ lạc tại xã P, với giá 59.400.000đ, thời hạn

thuê là 03 vụ, tính từ vụ Hè thu năm 2023. Khi thuê hai bên chỉ làm giấy tay và anh T nhận tiền cọc của tôi trước sau là 15.000.000đ. Đến ngày 31/3/2023 anh T nhận thêm của tôi 25.000.000đ, tổng cộng 40.000.000đ. Đến ngày 11/8/2023 sau khi thu hoạch lúa Hè Thu năm 2023 anh T ngang nhiên lấy đất lại cho người khác thuê, mặc dù tôi còn canh tác hai vụ nữa mới hết hợp đồng. Sau đó tôi đồng ý trả lại quyền sử dụng đất cho anh T, tôi chỉ yêu cầu anh T trả lại số tiền 20.000.000đ mà anh T đã nhận. Đến thu hoạch lúa anh T không cho tôi cắt lúa, anh buộc tôi phải trả tiền vụ thứ ba cho anh, tôi không đồng ý nên hai bên xảy ra mâu thuẫn, sau đó tôi làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân xã P giải quyết. Ngày 16/8/2023 Ủy ban nhân dân xã P mời hai bên đến hoà giải, tại buổi hoà giải anh T không đồng ý trả lại tôi số tiền 20.000.000đ. Hôm nay tôi yêu cầu Toà án giải quyết buộc anh Nguyễn Văn T trả lại tôi 20.000.000đ, không yêu cầu ai khác. Đối với việc anh T cho rằng tôi đã canh tác diện tích đất của anh đủ ba vụ mà tôi chỉ đưa cho anh số tiền hai lần là 40.000.000đ còn nợ lại anh 20.000.000đ, hôm nay anh T yêu cầu tôi trả lại anh số tiền 20.000.000đ tôi không đồng ý theo yêu của anh T. Tôi yêu cầu Toà án căn cứ theo pháp luật giải quyết, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

*- Bị đơn anh Nguyễn Văn T trình bày:*

Vào năm 2022 Ba tôi tên Nguyễn Lam S (chết năm 2023) có cho anh Nguyễn Thanh V thuê 27 công đất ruộng, với số tiền thuê là 59.400.000đ/27 công/trên 03 vụ/năm. Trong lúc thuê hai bên không làm giấy tờ hay hợp đồng gì hết, chỉ nói miệng với nhau, anh V có đưa tiền cọc trước Ba tôi nhận là 5.000.000đ. Sau khi Ba tôi mất tôi có đến nhà anh V lấy số tiền còn lại, anh V đưa tôi 02 lần là 35.000.000đ cộng với 5.000.000đ tiền cọc là 40.000.000đ, còn lại 20.000.000đ anh V hẹn sau khi thu hoạch vụ thứ ba của năm 2023 anh sẽ đưa nhưng sau khi thu hoạch lúa vụ thứ ba, tức vụ Hè Thu năm 2023 xong anh V không đưa. Đối với giấy mướng ruộng ngày 14/02/2023 âm lịch mà anh V cung cấp cho Toà án đúng là chữ ký của tôi, giấy này anh V viết phần đầu, còn lại phần sau do tôi viết và tôi ký. Tôi ký với lý do nhận tiền chứ không phải cho mướng ruộng, vì đất này do Ba tôi đứng tên, từ trước đến nay tôi sống chung với Ba tôi vì tôi là con út trong nhà. Hôm nay anh V yêu cầu tôi trả lại số tiền 20.000.000đ tôi không đồng ý và tôi yêu cầu anh V trả lại tôi số tiền thuê ruộng của vụ thứ ba năm 2023 là 20.000.000đ. Vì anh V canh tác trên đất của tôi đủ ba vụ nhưng chỉ trả tiền thuê hai vụ, còn nợ một vụ, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

\* Tại quyết định của bản án sơ thẩm số: 04/2024/DS-ST ngày 31 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của của anh Nguyễn Thanh V đối với anh Nguyễn Văn T.

Buộc anh Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Thanh V số tiền thuê đất đã nhận 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Văn T đối với anh Nguyễn Thanh V về việc yêu cầu anh V trả số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Văn T phải nộp số tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 500.000đ theo biên lai số 0004791, ngày 20/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Nông. Anh Nguyễn Văn T còn phải nộp thêm số tiền 1.500.000đ (Một triệu năm trăm ngàn đồng).

- Anh Nguyễn Thanh V được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001398, quyển số 0000028 ngày 09/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Nông.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/02/2024, anh Nguyễn Văn T kháng cáo không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Thanh V, không đồng ý trả Nguyễn Văn T 20.000.000 đồng tiền thuê đất của vụ thứ 03.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

+ Anh Nguyễn Văn T vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Xét kháng cáo của là không có căn cứ; nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn T.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghe ý kiến của các

đương sự và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét kháng cáo của anh Nguyễn Văn T1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Anh Nguyễn Văn T cũng thừa nhận ngày 14/02/2023 âm lịch anh có thỏa thuận cho Nguyễn Thanh V thuê đất, diện tích là 27 công, tọa lạc tại xã P, với giá 59.400.000đ, thời hạn thuê là 03 vụ, tính từ vụ Hè thu năm 2023, khi thuê hai bên có làm giấy tay cùng ngày.

Căn cứ nội dung giấy cho mượn ruộng mà hai bên đã ký thì anh V được canh tác ba vụ lúa, bắt đầu từ vụ Hè Thu năm 2023 là vụ thứ nhất; vụ Thu Đông năm 2023 là vụ thứ 2 và vụ Đông X cuối năm 2023 đầu năm 2024 là vụ thứ ba, nhưng anh V chỉ canh tác một vụ Hè Thu năm 2023, sau khi thu hoạch vụ Hè Thu năm 2023 thì anh T lấy lại cho người khác thuê, là không đúng thỏa thuận giữa hai bên khi thời hạn thuê đất vẫn còn, là hai vụ mùa.

Căn cứ vào lịch xuống giống vụ Hè Thu năm 2023 là bắt đầu xuống giống của Tổ hợp tác số 2A là ngày 06/3/2023 âm lịch tức ngày 25/4/2023 dương lịch. Chứng tỏ rằng anh V chỉ mới canh tác được một vụ Hè Thu năm 2023. Mặt khác, anh T thừa nhận vào năm 2022 ông Nguyễn Lam S (cha anh) có cho anh V thuê đến thu hoạch vụ Đông X cuối năm 2022 đầu năm 2023 là hết hợp đồng, nhưng do anh V tiếp tục thuê diện tích đất này nên anh có đưa tiền cọc cho ông S là 5.000.000đ, sau đó ông S bệnh, anh T là con út trong nhà nên anh T đứng ra tiếp tục cho làm hợp đồng với anh V. Như vậy chứng tỏ rằng hợp đồng giữa ông S và anh V đã được thực hiện xong, không liên quan đến hợp đồng giữa anh T và anh V, việc này cũng phù hợp với lời khai của các nhân chứng trong vụ án.

Tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay anh T cũng thừa nhận đã nhận của anh V nhiều lần với số tiền tổng cộng là 40.000.000đ. Do đó, yêu cầu khởi kiện của anh V về việc buộc anh T phải trả lại số tiền thuê đất đối với thời hạn thuê còn lại là có căn cứ.

Căn cứ theo giấy cho mượn ruộng ngày 14/02/2023 âm lịch thì hai bên thỏa thuận giá 59.400.000đ/03 vụ, như vậy mỗi vụ là 19.800.000đ; anh T đã nhận của anh V nhiều lần với số tiền là 40.000.000đ. Như vậy, lẽ ra anh T phải trả lại anh V số tiền 20.200.000đ, nhưng tại cấp sơ thẩm, anh V chỉ yêu cầu anh T trả lại số tiền là 20.000.000đ, đây là sự tự nguyện của anh V, và vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận là phù hợp.

Đối với yêu cầu phản tố của anh T, như nhận định trên, xác định hợp đồng thuê đất giữa hai bên là 03 mùa nhưng phía anh V chỉ canh tác một mùa,

còn lại hai mùa chưa canh tác, nên việc trình bày và yêu cầu của anh T về việc yêu cầu phía anh V phải trả tiếp cho anh giá thuê mùa vụ cuối theo thỏa thuận là không có cơ sở.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Nguyễn Văn T cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật và không có kiến nghị. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Tam Nông. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị trên là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên anh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 481, 500 và Điều 501 của Bộ Luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn T.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

1. Chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Thanh V đối với anh Nguyễn Văn T.



Buộc anh Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Thanh V số tiền thuê đất đã nhận 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Văn T đối với anh Nguyễn Thanh V về việc yêu cầu anh V trả số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Văn T phải nộp số tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 500.000đ theo biên lai số 0004791, ngày 20/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Nông. Anh Nguyễn Văn T còn phải nộp thêm số tiền 1.500.000đ (Một triệu năm trăm ngàn đồng).

- Anh Nguyễn Thanh V được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001398, quyển số 0000028 ngày 09/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Nông.

2. Về án phí phúc thẩm: anh Nguyễn Văn T phải chịu 300.000đ nhưng được khấu trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0004842 ngày 07/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông. Anh T đã nộp xong án phí phúc thẩm.

- Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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, 7b 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:**

- Phòng GD & KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Tam Nông;

6

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

- Chi cục THADS huyện Tam Nông;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

**Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy**