

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN THẠNH
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 27/2025/DS-ST

Ngày: 24-4-2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất và
hợp đồng vay tài sản”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN THẠNH, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Trọng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Vĩnh Lâm

Ông Vũ Văn Quân

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Huỳnh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

Ngày 24 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 247/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Dương Văn T, sinh năm: 1954

1.2 Bà Phạm Thị Cẩm L, sinh năm: 1959

Cùng địa chỉ: ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Đoàn Quốc H, sinh năm: 1985

2.2 Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm: 1987

Cùng địa chỉ: ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Ông Dương Văn T và bà Phạm Thị Cẩm L có mặt; ông Đoàn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng N vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Dương Văn T, bà Phạm Thị Cẩm L trình bày: Vào ngày 03-11-2023, vợ chồng ông H và bà N có thỏa thuận thuê của vợ chồng ông T và bà L phần đất có diện tích 6.000m² với giá 3.700.000 đồng/1.000m²/năm, thành tiền là 22.200.000 đồng, thời hạn thuê là 01 năm, đến khi kết thúc vụ 03 năm 2024. Sau khi hết hạn thuê đất, ông T và bà L đã lấy lại đất, còn tiền thuê đất ông H và bà N vẫn chưa trả kéo dài cho đến hiện tại.

Ngoài ra vào ngày 28-9-2023 âm lịch, vợ chồng ông H và bà N có vay của vợ chồng ông T và bà L số tiền 25.000.000 đồng, không thỏa thuận lãi suất, thỏa thuận thời hạn trả là kết thúc vụ 03 năm 2024. Khi đến hạn trả nợ, ông H và bà N không trả và hứa hẹn nhiều lần kéo dài cho đến hiện tại.

Ông T và bà L khởi kiện yêu cầu ông H và bà N liên đới trả tiền thuê đất là 22.200.000 đồng và tiền vay là 25.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

- *Ý kiến của bị đơn ông Đoàn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng N:* Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông B, bà N vắng mặt và không nộp văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất và tiền vay theo thỏa thuận. Xét thấy tranh chấp giữa các bên phát sinh từ các hợp đồng dân sự được quy định tại Bộ luật Dân sự, bị đơn có địa chỉ cư trú tại xã T, huyện T, tỉnh Long An. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An 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 việc xét xử vắng mặt bị đơn:

Xét thấy bị đơn ông Đoàn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn ông Đoàn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng N.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất:

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất là 22.200.000 đồng. Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn giao nộp là “Hợp đồng làm lúa” ngày 03-11-2023, có nội dung như sau:

“Hôm nay ngày 03-11-2023, ông Dương Văn T và bà Phạm Thị Cẩm L cho ông Đoàn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Hồng N thuê 6.000m² để sản xuất lúa

Giá ba triệu bảy trăm ngàn một công

Tổng cộng hai mươi hai triệu

Đến vụ III 2024 hết hạn”

Phía dưới có ghi ngày tháng, tại mục “người thuê” có chữ ký và ghi họ tên “Đoàn Văn H1” và “Nguyễn Thị Hồng N”.

Xét thấy ông H1 và bà N đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án, biết rõ yêu cầu của ông T và bà L, biết rõ chứng cứ ông T và bà L giao nộp nhưng ông H1

và bà N không có ý kiến phản đối. Căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định ông H1 và bà N có thuê quyền sử dụng đất của ông T và bà N là đúng sự thật.

Xét thấy, hai bên thỏa thuận cho thuê quyền sử dụng đất với giá 3.700.000 đồng/1.000m²/năm, ông T và bà N thuê 6.000m² thành tiền là 22.200.000 đồng. Sau khi kết thúc vụ 03 năm 2024, ông H1 và bà N không trả tiền thuê quyền sử dụng đất là vi phạm theo thỏa thuận. Do đó, ông T và bà L khởi kiện ông H1 và bà N đối với số tiền thuê đất là có căn cứ, phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ, buộc ông H1 và bà N có nghĩa vụ trả cho ông T và bà L tiền thuê đất là 22.200.000 đồng.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với hợp đồng vay tài sản:

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả số tiền vay 25.000.000 đồng. Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn giao nộp là “Giấy cho mượn tiền” ngày 28-9-2023 âm lịch, có nội dung như sau:

“Hôm nay ngày 28-9-2023 al, ông Dương Văn T cho ông Đoàn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Hồng N mượn 25.000.000đ

Thời điểm trả vụ III 2024 trả dứt điểm”.

Phía dưới có ghi ngày tháng, tại mục người mượn có chữ ký và ghi họ tên “Đoàn Văn H1”.

Xét thấy ông H1 và bà N đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án, biết rõ số tiền ông T và bà L yêu cầu, biết rõ chứng cứ ông T và bà L giao nộp nhưng ông H1 và bà N không có ý kiến phản đối. Căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định ông H1 và bà N có vay của ông T và bà N số tiền 25.000.000 đồng là đúng sự thật.

Căn cứ “Giấy cho mượn tiền” ngày 28-9-2023 âm lịch thể hiện hai bên thỏa thuận thời hạn trả là vụ 03 năm 2024, như vậy ông H1 và bà N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận và quy định tại khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự. Do đó, ông T và bà L khởi kiện ông H1 và bà N đối với số tiền vay là có căn cứ, phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ, buộc ông H1 và bà N có nghĩa vụ trả cho ông T và bà L số tiền vay là 25.000.000 đồng.

Đối với tiền lãi, ông T và bà L không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Được thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

[6] Về án phí:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 2.360.000 đồng.

Nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và nguyên đơn thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; khoản 1 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166, 167 và 188 của Luật Đại đại năm 2013

Căn cứ các Điều 28, 357, 401, 422, 430, 440, 466, 468, 470, 472, 473, 474 và 482 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn T và bà Phạm Thị Cẩm L đối với bị đơn ông Đoàn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng N, về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Buộc ông Đoàn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng N có nghĩa vụ trả cho ông Dương Văn T và bà Phạm Thị Cẩm L số tiền 22.200.000 đồng (hai mươi hai triệu, hai trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các 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, 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 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn T và bà Phạm Thị Cẩm L đối với bị đơn ông Đoàn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng N, về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Buộc ông Đoàn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng N có nghĩa vụ trả cho ông Dương Văn T và bà Phạm Thị Cẩm L số tiền 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các 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, 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 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đoàn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng N có nghĩa vụ liên đới chịu án dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 2.360.000 đồng (hai triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Ông Dương Văn T và bà Phạm Thị Cẩm L có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Đoàn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng N có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Toà án niêm yết bản án.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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 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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Tân Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Tân Thạnh;
- TAND tỉnh Long An;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Võ Minh Trọng