

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 03/2025/DS-ST  
Ngày 20-01-2025  
“v/v tranh chấp hợp đồng  
vay tài sản và hợp đồng thuê  
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG, TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Vũ Thị Lệ .

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1/ Ông Phan Văn Truyện.

2/ Bà Vũ Thị Đức.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thanh Dung – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kiến Tường tham gia phiên tòa:**

Ông Nguyễn Huỳnh Chánh Tín - Kiểm sát viên.

Ngày 20/01/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 111/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023; thụ lý bổ sung ngày 21 tháng 02 năm 2024 và thay đổi yêu cầu phản tố ngày 16 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 91/2024/QĐST-DS ngày 02/12/2024, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Lê Thị L Ba (P1), sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số A, ấp S, xã T, thị xã K, tỉnh Long An (có mặt).

*Bị đơn:*

1/ Ông Phạm Văn Á, sinh năm 1949; (vắng mặt)

2/ Bà Trần Thị K, sinh năm 1955; (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã T, thị xã K, tỉnh Long An,

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Hà Thanh P, sinh năm 1979; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, ấp S, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

2/ Ông Phạm Ngọc T, sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp S, xã T, thị xã K, tỉnh Long An. (có mặt).

*Những người làm chứng:*

1/ Nguyễn Khắc C, sinh năm 1978; Địa chỉ: Ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An. (có mặt).

2/ Ông Trần Văn L1, sinh năm 1982; Địa chỉ: Ấp S, xã T, thị xã K, tỉnh Long An; (có mặt).

3/ Ông Phạm Ngọc T1, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số E, ấp S, xã T, thị xã K, tỉnh Long An; (có mặt).

3/ Ông Võ Văn T2, sinh năm 1971; Địa chỉ: S, xã T, thị xã K, tỉnh Long An (có mặt).

4/ Bà Võ Thị H, sinh năm 1957; Địa chỉ: S, xã T, thị xã K, tỉnh Long An (có mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện đề ngày 18/5/2023 những lời trình bày của nguyên đơn bà Lê Thị L Ba cùng các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên tòa như sau:

Bà có cho bà K và ông Á vay 03 lần số tiền cụ thể như sau: Ngày 11/9/2016 cho vay số tiền là 11.500.000 đồng; Ngày 09/9/2017 cho vay số tiền là 30.000.000 đồng; Ngày 08/02/2017 cho vay số tiền 20.000.000 đồng. Tổng cộng là 61.500.000 đồng. Khi vay các bên có ký biên nhận, cả 03 biên nhận trên đều do bà K ký tên. Từ khi vay đến nay bà K, ông Á chưa thanh toán cho bà số tiền gốc và lãi nào.

Ngày 22/11/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường trong lúc bà soạn 03 biên nhận bản chính để giao nộp cho Tòa án thì ông Phạm Ngọc T (con ruột của bà K và ông Á) bất ngờ đứng đằng sau, giật trộm 03 bản chính biên nhận trên tay bà và bỏ chạy. Sự việc này đã được Tòa án ghi nhận sự việc. Ông T cũng đã thừa nhận hành vi trên và thừa nhận ông đã xé bỏ (tiêu hủy) 03 biên nhận bản chính của bà nên hiện nay bà chỉ có bản photocopy giao nộp cho Tòa án.

Nay bà yêu cầu bà K, ông Á có nghĩa vụ liên đới thanh toán số tiền vay trên, tổng là 61.500.000 đồng tiền gốc, không yêu cầu tính lãi.

Đối với yêu cầu phản tố của bà K bà không đồng ý vì bà cho rằng bà không thuê đất của bà K và ông Á, nếu bà thuê thì phải có hợp đồng rõ ràng. Bà có canh tác trên 1 số thửa của bà K và ông Á nhưng đó là số thửa bà đã mua lại của bà K và ông Á.

*Tại phiên tòa, bà Lý B trình bày:* Bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà K và ông Á có nghĩa vụ liên đới trả số tiền vay của 03 biên nhận ngày 09/9/2017 số tiền cho vay là 30.000.000 đồng do bà K ký tên; biên nhận ngày 08/02/2017 số tiền 20.000.000 đồng do bà K ký tên và biên nhận ngày 11/9/2016 số tiền là 11.500.000 đồng do bà K ký tên. Tổng là 61.500.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Bà không đồng ý yêu cầu phản tố của bà K vì cho rằng bà không thuê đất của bà K và ông Á mà chồng bà ông P chỉ đi trên bờ ruộng nên những người làm chứng nhìn thấy chứ không có canh tác nếu có canh tác thì phải có hợp đồng thuê đầy đủ rõ ràng.

*Bị đơn bà K trình bày:* Bà có nhiều lần vay tiền của bà Lý B, lần 2.000.000 đồng, lần 3.000.000 đồng, lần 5.000.000 đồng và bà có ký tên là Trần Thị K trong các biên nhận do con bà là Phạm Ngọc T đã xé (tiêu hủy) 03 bản chính biên nhận của bà Lý B. Năm 2017, bà Lý B khởi kiện bà nhưng sau đó bà Lý B đã rút đơn khởi kiện do bà và ông Á đã đưa đất cho bà Lý B canh tác để cản trừ nợ, giá một năm 15.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận bà L Ba canh tác 03 năm nhưng do ông Á bệnh bà không để ý nên bà Lý B đã canh tác 04 năm nhưng đến nay bà Lý B lại tiếp tục kiện bà ra tòa là không đúng.

Bà xác nhận có ký tên trong 3 biên nhận mà ông T đã xé (tiêu hủy) hiện nay chỉ còn biên nhận phô tô trong hồ sơ, bà đồng ý liên đới cùng ông Á trả cho bà L Ba số tiền bà L Ba khởi kiện 61.500.000 đồng.

*Bà có yêu cầu phản tố ngày 21/02/2024 như sau:* Từ năm 2018 đến năm 2021, bà Lý B và ông P đã thuê các thửa đất số 281, 320, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp S, xã T, thị xã K, tỉnh Long An, của ông bà để canh tác, mục đích cản trừ số nợ của 03 biên nhận (03 biên nhận ông T đã tiêu hủy), giá thuê là thuê là 15.000.000 đồng/năm. Bà Lý B và ông P thuê trong 03 năm từ năm 2018 đến năm 2020, hết hạn hợp đồng nhưng năm 2021 bà L Ba không trả lại bà mà đã canh tác luôn. Hai bên có làm giấy tờ nhưng do nhà bà bị cháy nhà giấy tờ bị mất nhưng bên bà Lý B có còn giữ 1 hợp đồng thuê đất giữa vợ chồng bà và bà Lý Ba .

Nay bà L Ba không cản trừ mà tiếp tục đi khởi kiện bà số tiền vay nên bà yêu cầu bà Lý B có nghĩa vụ trả số tiền thuê của 04 năm là 60.000.000 đồng đối với 02 thửa đất 281, 320.

Đến ngày 16/8/2024, bà K thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu bà Lý B có nghĩa vụ trả số tiền thuê của 04 năm là 60.000.000 đồng của 02 thửa đất đối với 02 thửa đất 280, 320 cho rằng quá trình phản tố bà đã bị nhầm lẫn số thửa.

*Tại phiên tòa bà K trình bày:* Trước đây bà có vay của bà Lý B nhiều lần và có ký tên vào biên nhận nên đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lý B yêu cầu bà và ông Á có nghĩa vụ thanh toán số tiền vay của 03 biên nhận 61.500.000 đồng bà đồng ý. Bà K yêu cầu bà Lý B có nghĩa vụ trả số tiền thuê 02 thửa đất đối với 02 thửa đất 280, 320 trong 04 năm là 60.000.000 đồng, hợp đồng thuê không còn nhưng có những người làm chứng gần ruộng của bà biết sự việc trên.

*Người làm chứng ông Nguyễn Khắc C trình bày:* Ông không có mối quan hệ gì với các bên, trước đến nay ông cũng không có mâu thuẫn gì với các bên bà K, bà Lý Ba . Nhà ông ở gần sát thửa đất của ông Á và bà K. Ông là người trực tiếp thấy ông P và bà L ba là người xạ lúa, thu hoạch trên các thửa đất này của bà K và ông Á khoảng 04 năm từ năm 2018-2021. Ông cũng là người làm công cho ông P và bà Lý B có trực tiếp tham gia thu hoạch lúa trên các thửa đất này trong 03 năm 2018 đến năm 2020 cho ông P và bà Lý Ba .

*Người làm chứng ông Trần Văn L1 trình bày:* Ông không có mối quan hệ gì với các bên, trước đến nay ông cũng ông không có mâu thuẫn gì với các bên bà K, bà Lý Ba . Ông canh tác lúa gần sát thửa đất của ông Á và bà K. Ông là người trực tiếp thấy ông P và bà Lý B là người xạ lúa, thu hoạch, dẫn nước tưới tiêu trên các thửa đất này của bà K và ông Á khoảng 04 năm từ năm 2018-2021.

*Người làm chứng ông Phạm Ngọc T1 trình bày:* Ông là con ruột ông Á và bà K nhưng ông là thương lái trực tiếp mua lúa của ông P và bà Lý B trên 02 thửa đất này ông mua lúa trong 03 năm từ năm 2018-2020, còn năm 2021 là người khác bên Tiền Giang mua.

*Người làm chứng ông Võ Văn T2 trình bày:* Ông không có mối quan hệ gì với các bên, trước đến nay ông cũng không có mâu thuẫn gì với các bên bà K, bà Lý Ba . Ông canh tác lúa gần sát thửa đất của ông Á và bà K. Ông là người trực tiếp thấy ông P và bà Lý B là người xạ lúa, thu hoạch, dẫn nước tưới tiêu trên các thửa đất này của bà K và ông Á khoảng 04 năm từ năm 2018-2021.

*Người làm chứng bà Võ Thị H trình bày:* Bà không có mối quan hệ gì với các bên, trước đến nay bà cũng không có mâu thuẫn gì với các bên bà K, bà Lý Ba .

Nhà bà ở cạnh và bàn cũng có ruộng cạnh tác lúa gần sát thửa đất của ông Á và bà K. Hàng ngày từ nhà bà nhìn ra bà thấy người trực tiếp xạ lúa, thu hoạch, dẫn nước tưới tiêu trên các thửa đất này là ông P chồng bà Lý Ba. Bà không biết rõ thời gian năm cụ thể năm nào nhưng ông P và bà B cạnh tác khoảng khoảng 03 năm đến 04 năm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kiến Tường tham gia phiên tòa trình bày quan điểm:*

Về mặt hình thức: Từ giai đoạn thụ lý đến khi xét xử, Tòa án chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án được đưa ra xét xử đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Thẩm phán thực hiện đúng nhiệm vụ, xác định đúng tư cách của bên tham gia tố tụng, đảm bảo các bên tham gia tố tụng được quyền tranh tụng tại tòa.

Về mặt nội dung như sau:

Về nội dung hợp đồng vay tài sản: Bà **Lý B** khởi kiện yêu cầu ông Á và bà K có nghĩa vụ thanh toán số tiền vay 61.500.000 đồng **tiền gốc và không yêu cầu tiền lãi** theo 03 biên nhận phô tô ngày 09/9/2017 số tiền cho vay là 30.000.000 đồng do bà K ký tên; biên nhận ngày 08/02/2017 số tiền 20.000.000 đồng do bà K ký tên và biên nhận ngày 11/9/2016 số tiền là 11.500.000 đồng do bà K ký tên. Ông T thừa nhận 03 bản chính của 03 biên nhận trên ông đã tiêu hủy. Bà K cũng thừa nhận bà có vay số đúng như số tiền Lý Ba khởi kiện 61.500.000 đồng và bà đồng ý liên đới cùng ông Á trả cho bà L ba số tiền vay 61.500.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lý Ba.

Đối với hợp đồng thuê tài sản là quyền sử dụng đất: Bà K trình bày bà đã cho bà L Ba thuê 03 năm từ năm 2018 đến năm 2020, hết hạn của hợp đồng bà L Ba không trả lại bà mà tiếp tục để cạnh tác trên 02 thửa đất số 280, 320, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp S, xã T, thị xã K, tỉnh Long An với giá thuê là 15.000.000 đồng/năm, tổng cộng ông bà cho bà L Ba thuê 04 năm số tiền 60.000.000 đồng. Bà Lý B trình bày bà không thuê mướn gì đất của ông Á và bà K nếu thuê thì phải có hợp đồng thuê đất. Tuy nhiên căn cứ và lời trình bày của những người làm chứng bao gồm ông Nguyễn Khắc C, ông Trần Văn L1, ông Võ Văn T2, bà Võ Thị H là những hộ dân sống ở gần và cạnh tác ruộng cạnh 02 thửa đất 280, 320 của bà K và ông Á, Tòa án đã tiến hành đối chất và lấy lời khai cũng như tại phiên tòa những người làm chứng trên đều xác định có chứng kiến việc ông P và bà Lý B có cạnh tác (xạ lúa, bón phân, lấy nước và thu hoạch) trên các thửa đất trên trong thời gian không nhớ chính xác nhưng 03-04 năm. Đối với lời khai của những người làm chứng, các đương sự và những người làm chứng đều xác nhận chỉ là hàng xóm, không có bà con thân thích, trước đến nay cũng không mâu thuẫn gì với bà Lý B và ông P cũng như phía bà K và ông Á. Do đó xác định những lời khai của những người làm chứng là khách quan. Xét thấy 01 năm cạnh tác lúa là 02 vụ đông xuân và hè thu chăm sóc và thu hoạch diễn ra liên tục và công khai được những người làm chứng xác nhận. Do đó có cơ sở xác định việc thuê đất mặc dù không có hợp đồng bằng văn bản nhưng thể hiện bà Lý B và ông P đều có cạnh tác trên phần ruộng của ông Á và bà K nên xác định hợp đồng thuê đất là những gì có thật nhưng về thời gian thuê đất bà K trình bày hợp đồng cho thuê là 03 năm còn việc bà L Ba

lấy thêm 01 năm để canh tác thêm thì bà không có chứng cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của bà K theo quy định của pháp luật

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### [1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyết giải quyết vụ án: Bà Lý B khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn Á, sinh năm 1949 và bà Trần Thị K, sinh năm 1955; Cùng địa chỉ: Ấp S, xã T, thị xã K, tỉnh Long An có nghĩa vụ thanh toán số tiền vay 61.500.000 đồng tiền gốc và không yêu cầu tiền lãi. Bị đơn bà K có đơn phản tố yêu cầu bà L Ba trả số tiền thuê 02 thửa đất đối với 02 thửa đất 280, 320 trong 04 năm số tiền 60.000.000 đồng nên được xác định quan hệ pháp luật dân sự là “tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”. Thẩm quyền do Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An thụ lý vụ án và giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35; Điều 39 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 463, Điều 472 Bộ luật Dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa, các đương sự không xuất trình, giao nộp bổ sung thêm chứng cứ mới nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được công khai tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và lời khai nhận của các đương sự tại phiên tòa để xét xử vụ án.

[1.3] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện các thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải. Các đương sự không thống nhất được toàn bộ nội dung vụ án nên cuộc hòa giải không thành, vụ án được đưa ra xét xử là đúng quy định của pháp luật.

[1.4] Về phạm vi giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà L Ba khởi kiện yêu cầu ông Á, bà K có nghĩa vụ thanh toán số tiền vay 61.500.000 đồng tiền gốc và không yêu cầu tiền lãi. Bị đơn bà K có đơn phản tố yêu cầu bà L Ba trả số tiền thuê 02 thửa đất đối với 02 thửa đất 280, 320 trong 04 năm là 60.000.000 đồng nên căn cứ vào Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

Về việc giải quyết vắng mặt: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do nhưng đã được Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo đúng quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

#### [2] Về nội dung:

[2.1] Về nội dung hợp đồng vay tài sản:

[2.1.1] Bà Lý B khởi kiện yêu cầu ông Á và bà K có nghĩa vụ thanh toán số tiền vay 61.500.000 đồng tiền gốc và không yêu cầu tiền lãi theo 03 biên nhận phổ thông ngày 09/9/2017 số tiền cho vay là 30.000.000 đồng do bà K ký tên; biên nhận ngày 08/02/2017 số tiền 20.000.000 đồng do bà K ký tên và biên nhận ngày 11/9/2016 số tiền là 11.500.000 đồng do bà K ký tên.

[2.1.2] Xét nguyên nhân trong hồ sơ chỉ lưu giữ 03 biên nhận photô bà L Ba cung cấp do ngày 22/11/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường trong lúc bà L Ba soạn 03 biên nhận bản chính để giao nộp cho Tòa án thì ông Phạm Ngọc T (con ruột của bà K và ông Á) bất ngờ đứng đằng sau bà Lý B và giật trộm 03 bản chính biên nhận mà bà K đã ký nhận nợ với bà Lý B và bỏ chạy ra khỏi trụ sở Tòa án, đồng thời ông T đã tiêu hủy 03 biên nhận trên nên hiện nay không còn để giao nộp cho Tòa án. Sự việc này đã được Tòa án ghi nhận sự việc. Tại biên bản làm việc 22/11/2023, của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường và tại phiên tòa ông T cũng đã thừa nhận chính ông là người giật trộm 03 bản chính biên nhận nợ trên từ bà Lý B và ông là người xé bỏ (tiêu hủy) 03 biên nhận bản chính của bà Lý B đúng như nội dung mà 03 bản photô biên nhận do bà Lý B giao nộp cho Tòa án.

[2.1.3] Đối với hành vi tiêu hủy tài liệu giấy tờ của ông T bà Lý B có trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 28/11/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường và tại phiên tòa bà không yêu cầu cơ quan chức năng xử lý nên Hội đồng xét xử xét thấy thẩm quyền xử lý hành vi trên của ông T thuộc cơ quan chức năng không không thuộc phạm vi xem xét trong vụ án này.

[2.1.4] Đối với số tiền bà L Ba khởi kiện ông Á, bà K có nghĩa vụ thanh toán số tiền vay 61.500.000 đồng. Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/02/ 2024 và ngày 01/12/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường và tại phiên tòa, bà K thừa nhận bà có nhiều lần vay tiền của bà Lý B, lần 2.000.000 đồng, lần 3.000.000 đồng, lần 5.000.000 đồng và bà xác nhận có ký tên là Trần Thị K trong các biên nhận. Bà có ký tên trong 03 biên nhận photô mà bà L Ba giao nộp cho Tòa án (03 biên nhận mà ông T con của bà đã tiêu hủy). Bà thừa nhận còn nợ bà L Ba đúng như số tiền Lý B khởi kiện 61.500.000 đồng và xác định chưa thanh toán cho bà Lý B nhưng do bà Lý B đã canh tác ruộng của bà nên các bên mặc nhiên là đã cản trừ nợ xong. Tại phiên tòa bà K trình bày bà L Ba không đồng ý cản trừ thì bà đồng ý liên đới cùng ông Á trả cho bà L ba số tiền vay 61.500.000 đồng.

[2.1.5] Như vậy Hội đồng xét xử xác định việc vay mượn giữa bà Lý B và bà K là những gì có thật do các bên thừa nhận nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó đủ cơ sở xác định hợp đồng vay tài sản trên cơ sở tự nguyện không ai ép buộc và không vi phạm điều cấm của luật từ đó xác định hợp đồng trên là hợp pháp từ đó làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên khi giao kết được quy định tại các Điều 117 và Điều 463 của Bộ luật Dân sự.

[2.1.6] Về nghĩa vụ liên đới: Xét thấy bà K và ông Á và vợ chồng, bà K vay tiền của bà Lý B nhằm mục đích phát triển kinh tế gia đình và chữa bệnh cho ông Á. Do đó căn cứ vào Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình và Điều 288 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu thực hiện nghĩa vụ liên đới của bà L Ba buộc bà K và ông Á có nghĩa vụ liên đới thanh toán số tiền vay tổng là 61.500.000 đồng là có căn cứ được chấp nhận.

[2.2] Đối với hợp đồng thuê tài sản là quyền sử dụng đất:

[2.2.1] Bà K trình bày bà đã cho bà L Ba thuê 03 năm từ năm 2018 đến năm 2020 để canh tác trên 02 thửa đất số 280, 320, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp S, xã T, thị xã K, tỉnh Long An với giá thuê là 15.000.000 đồng/năm, hết hạn hợp đồng bà L Ba không trả cho bà mà tiếp tục canh tác nên tổng cộng 04 năm canh tác số tiền

60.000.000 đồng. Bà L Ba không thừa nhận có việc thuê đất của ông Á và bà K vì cho rằng nếu thuê thì phải có hợp đồng thuê đất. Do lời khai của các bên không thống nhất với nhau nên Tòa án căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ như sau: Căn cứ và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Á thì thực tế ông Á và bà K có thửa đất số 280, 320 loại đất LUC. Những người làm chứng bao gồm ông Nguyễn Khắc C, ông Trần Văn L1, ông Võ Văn T2, bà Võ Thị H là những hộ dân sống ở gần và canh tác ruộng cạnh 02 thửa đất 280, 320 của bà K và ông Á. Tòa án đã tiến hành đối chất và lấy lời khai cũng như tại phiên tòa những người làm chứng trên đều xác định có chứng kiến việc ông P và bà Lý B có canh tác (xạ lúa, bón phân, lấy nước và thu hoạch) trên các thửa đất trên trong thời gian không nhớ chính xác nhưng 03-04 năm. Đối với lời khai của những người làm chứng, các đương sự và những người làm chứng đều xác nhận chỉ là hàng xóm, không có bà con thân thích, trước đến nay cũng không mâu thuẫn gì với bà Lý B và ông P, bà K và ông Á. Xét thấy 01 năm canh tác lúa là 02 vụ (đồng xuân và hè thu) chăm sóc và thu hoạch diễn ra liên tục và công khai nên đủ cơ sở xác định những lời khai của những người làm chứng là khách quan và có cơ sở xác định việc thuê đất mặc dù không có hợp đồng bằng văn bản nhưng thể hiện bà Lý B và ông P đều có canh tác trên phần ruộng của ông Á và bà K.

[2.2.2] Xét về thời hạn thuê đất: Việc thuê đất đã kết thúc trước đây mấy năm hiện nay bà L Ba không còn thuê đất. Bà K trình bày tại đơn phản tố và tại biên bản đối chất ngày 18/7/2024 và biên bản lấy lời khai ngày 21/02/2024 và tại phiên tòa bà đều thừa nhận các bên lập hợp đồng là thuê 03 năm từ năm từ năm 2018 đến năm 2020. Ngoài ra, ông Phạm Ngọc T1 con ruột ông Á và bà K cũng thừa nhận tại biên bản đối chất ngày 18/7/2024 và biên bản lấy lời khai ngày 26/7/2024 ông chỉ mua lúa của bà Lý B, ông P tại 02 thửa đất trên là 03 năm khớp thời gian 03 bà K cho bà L Ba thuê đất. Do đó chỉ có cơ sở xác định thời hạn thuê đất của các bên là 03 năm kể từ năm 2018-2020.

[2.2.3] Đối với việc bà K cho rằng bà L Ba tự ý lấy thêm 01 năm 2021 để canh tác nhưng bà L Ba không thừa nhận, bà không đưa ra được chứng cứ chứng minh, những người làm chứng chỉ xác nhận chứng kiến trong khoảng thời gian 03-04 năm có thấy việc canh tác còn việc bà Lý B lấy thêm canh tác như thế nào người làm chứng không rõ. Bà K cũng không cung cấp được thông tin địa chỉ người mua lúa của ông P và bà Lý B vào năm 2021.

[2.2.4] Giá thuê đất: Giá thuê đất tại địa phương 01 mẫu tại thời điểm đó giao động từ 13.000.000 đồng/mẫu – 17.000.000 đồng/mẫu theo biên bản xác minh ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường và bà Huỳnh N địa phương có đất cho thuê đất cùng thời điểm trên cung cấp. Do đó có cơ sở xác định bà K cho bà L Ba thuê đất có giá là 15.000.000đồng/năm.

[2.2.5] Từ những phân tích trên xác định hợp đồng thuê đất diễn ra từ năm 2018-2020 tính đến nay đã là đã hết thời hạn. Do vậy hợp đồng trên là đương nhiên chấm dứt theo quy định của pháp luật và chỉ chấp nhận nhận nghĩa vụ trả tiền bên thuê đất phải trả cho bên cho thuê đất chỉ có thời hạn 03 năm từ năm 2018 đến năm 2020.

[ 2.3] Như vậy căn cứ vào Điều 472 và Điều 436 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lý B yêu cầu ông Á và bà K có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền vay là 61.500.000 đồng và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà K buộc

bà Lý B có nghĩa vụ thanh toán 03 năm thuê đất từ năm 2018-2020 số tiền mỗi năm là 15.000.000 đồng x 3 năm = 45.000.000 đồng, không chấp nhận 1 phần yêu cầu phản tố của bà K buộc bà Lý B có nghĩa vụ thanh toán 01 năm thuê đất từ năm 2021 số tiền mỗi năm là 15.000.000 đồng như ý kiến phát biểu quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[2.4] Đối với chi phí lệ phí tố tụng: Số tiền là 1.628.000 đồng yêu cầu phản tố của bà K được chấp nhận 1 phần nên buộc bà L Ba phải chịu 1.000.000 đồng, bà K phải chịu 628.000 đồng. Do số tiền chi phí tố tụng bà K đã tạm ứng ra trước nên buộc bà L Ba phải trả cho bà K số tiền trên là phù hợp.

[2.5] Về án phí: Buộc bà K và ông Á phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lý B được chấp nhận và 1 phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận nhưng xét ông Á và bà K là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí cho ông Á và bà K. Buộc bà L Ba phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu phản tố của bà K được chấp nhận sung vào công quỹ nhà nước theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBNTQH14 về án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 228, 244, 147, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ 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;

Áp dụng các Điều 117, 278, 463, 466, 468; 472, 474, 476, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L Ba đối với ông Phạm Văn Á và Trần Thị K về “tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Buộc ông Phạm Văn Á và Trần Thị K phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà Lê Thị L Ba tổng số tiền là 61.500.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị K đối với bà Lê Thị Lý B về “tranh chấp hợp đồng thuê tài sản là quyền sử dụng đất”.

Buộc bà Lê Thị L Ba có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị K số tiền 45.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị K đối với bà Lê Thị Lý B về hợp đồng thuê tài sản là quyền sử dụng đất số tiền là 15.000.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Văn Á và Trần Thị K phải chịu 628.000 đồng, ông Phạm Văn Á và Trần Thị K đã nộp đủ. Buộc bà Lê Thị L Ba phải trả cho bà Trần Thị K số tiền 1.000.000 đồng.

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì kể từ ngày bản án, quyết định 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

#### **6. Về án phí:**

Miễn toàn bộ án phí cho ông Phạm Văn Ất và Trần Thị K. Hoàn trả số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003174 ngày 21/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường cho ông Phạm Văn Ất và Trần Thị K.

Buộc bà Lê Thị L Ba phải chịu 2.250.000 đồng sung ngân sách nhà nước nhưng được khấu trừ 1.537.500 đồng theo biên lai thu số 0000225 ngày 27/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường. Bà Lê Thị L Ba phải nộp tiếp 712.500 đồng.

**7. Về quyền kháng cáo:** Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 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 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:**

- Đương sự;
- VKSND thị xã Kiến Tường;
- Chi cục THADS thị xã Kiến Tường;
- TAND tỉnh Long An;
- Lưu án văn;
- Lưu hồ sơ.

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

**Vũ Thị Lệ**

**Thành viên Hội đồng xét xử**

**Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa**

**Phan Văn Truệ – Vũ Thị Đức**

**Vũ Thị Lệ**



