

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN PHÚ
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 193/2021/DS-ST

Ngày: 17 - 9 - 2021

V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN PHÚ, TỈNH AN GIANG**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Quốc Thanh;
2. Ông Phan Công Văn.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Đỗ Ngọc Mai Thy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Phú.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Châu San – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 457/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 393/2021/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 413/2021/QĐST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2021, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 756/2021/TB-TA ngày 06 tháng 8 năm 2021 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 795/2021/TB-TA ngày 26 tháng 8 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn C, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ 19, ấp PM, xã PH, huyện AP, tỉnh An Giang.

Bị đơn: Ông Dương Văn N, sinh năm 1978 và bà Trần Thùy T, sinh năm 1981; cùng địa chỉ: Tổ 19, ấp PM, xã PH, huyện AP, tỉnh An Giang.

Người làm chứng:

- Bà Trần Thị P, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ 19, ấp PM, xã PH, huyện AP, tỉnh An Giang.

- Bà Trần Thị H, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 19, ấp PM, xã PH, huyện AP, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa, ông Trần Văn C vắng mặt và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; ông Dương Văn N và bà Trần Thùy T vắng mặt không rõ lý do; bà Trần Thị H và bà Trần Thị P có yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn; cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ông Trần Văn C và bà Trần Thị T là anh em ruột, ông Dương Văn N là chồng của bà T.

Ông C được cha mẹ cho thừa kế 07 thửa đất với tổng diện tích 10.579,0 m², được Ủy ban nhân dân huyện AP cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01896 ngày 04/12/2014 mang tên ông C. Năm 2015, bà T và ông N thỏa thuận thuê của ông C toàn bộ diện tích 10.579,0 m² đất để làm lúa với giá 18.000.000 (mười tám triệu) đồng năm đầu tiên, các năm tiếp theo là 18.500.000 (mười tám triệu năm trăm nghìn) đồng và cầm cố cho ông C 1.000 m² với giá 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng, phần diện tích đất cầm cố nằm trong phần diện tích 10.579,0 m² đất mà ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Đất thuê mỗi năm làm lúa 03 vụ, không xác định thời hạn thuê, phương thức hoàn trả là cuối năm trả một lần, bên thuê phải trả tiền chống úng hằng năm. Do là anh em ruột nên ông C và bà T, ông N chỉ thỏa thuận miệng, không làm hợp đồng, việc thuê đất thì anh em trong nhà đều chứng kiến. Quá trình thuê đất, ông N và bà T trả được số tiền cụ thể như sau:

Năm 2015, bà T và ông N không trả tiền thuê đất nên nợ lại 18.000.000 đồng.

Năm 2016, bà T và ông N trả được số tiền 13.500.000 đồng, nợ lại 5.000.000 đồng. Sau đó mượn lại của ông C tổng cộng 03 lần với tổng số tiền 10.000.000 đồng. Do đó, trong năm 2016, ông N, bà T còn nợ lại số tiền 15.000.000 đồng.

Năm 2017, ông N và bà T trả 18.500.000 đồng tiền thuê đất, mượn lại 5.000.000 đồng.

Năm 2018, 2019 ông N và bà T không trả tiền thuê đất (18.500.000 đồng x 2 = 37.000.000 đồng), cũng không trả tiền rút nước ngập úng nên ông C phải ứng ra 1.500.000 đồng mỗi năm để đóng tiền chống úng (1.500.000 đồng x 2 = 3.000.000 đồng). Như vậy trong năm 2018, 2019 ông N và bà T còn nợ ông C số tiền 40.000.000 đồng.

Năm 2020, kết thúc vụ 1 (vụ Đông – Xuân) ông N, bà T cũng không trả tiền thuê đất với số tiền 7.000.000 (bảy triệu) đồng. Do không trả tiền thuê đất nên sang vụ 2 (vụ Xuân – Hè), ông C đã lấy lại đất để canh tác và trả lại cho bà T, ông N số đất đã có. Số tiền 20.000.000 đồng cầm cố đất bà T, ông N cũng chưa trả cho ông C. Ông C đã nhiều lần yêu cầu bà T, ông N phải hoàn trả số tiền còn nợ là 105.000.000 (một trăm lẻ năm triệu) đồng nhưng bà T, ông N không hoàn trả mà còn chửi bới, đe dọa vợ chồng ông C nhiều lần. Sự việc cũng đã được hòa giải tại Ban áp PM, xã PH nhưng không thành. Tại ban áp, bà T chỉ thừa nhận còn nợ lại ông C số tiền 27.000.000 đồng.

Do đó, ông C khởi kiện yêu cầu bà T, ông N phải trả lại số tiền còn nợ khi thuê đất là 105.000.000 (một trăm lẻ năm triệu), không yêu cầu tính lãi. Đồng thời yêu cầu bà T, ông N phải chấm dứt hành vi xúc phạm danh dự, nhân phẩm đối với ông C.

Ngày 14/6/2021, ông Trần Văn C có đơn yêu cầu rút lại yêu cầu khởi kiện bà T, ông N phải chấm dứt hành vi xúc phạm danh dự, nhân phẩm đối với ông C. Ngoài ra, ông Trần Văn C cũng có đơn rút lại yêu cầu đối với số tiền cổ đất là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập ông Dương Văn N và bà Trần Thùy T để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào các ngày 26/11/2020, ngày 15/1/2021; triệu tập tham gia đối chất ngày 31/12/2020; thông báo chứng kiến việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2021; triệu tập để tiếp cận, công khai bản vẽ đo đạc hiện trạng đất vào ngày 14/6/2021 nhưng ông N, bà T đều vắng mặt không rõ lý do, nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà T và ông N cũng như không tiến hành hòa giải được.

Tòa án ban hành Thông báo số 1316/2020/TB-TA ngày 15/12/2020 về việc giao nộp bản tự khai và tài liệu, chứng cứ và thông báo cho ông N, bà T biết để thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình.

Về tài liệu, chứng cứ:

Các tài liệu, chứng cứ do ông C giao nộp: Bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01896 do Ủy ban nhân dân huyện AP cấp ngày 04/12/2014 mang tên Trần Văn C (đã đối chiếu bản chính); bản photo biên bản hòa giải ngày 07/8/2020 tại Văn phòng ấp PM, xã PH, huyện AP, tỉnh An Giang; bản sao Sổ hộ khẩu gia đình mang tên Trần Văn L và chứng minh nhân dân mang tên Trần Văn C; bản photo biên nhận (02 bản); đơn rút lại yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu chấm dứt hành vi xúc phạm danh dự, nhân phẩm và số tiền cổ đất 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

Các tài liệu, chứng cứ do bà T, ông N giao nộp: Không.

Các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập: Biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Trần Thị P, bà Trần Thị H cùng ngày 15/12/2020; biên bản xác minh tại Ban ấp PM, xã PH cùng ngày 23/12/2020 (02 bản); biên bản xác minh tại Ban ấp PM, xã PH ngày 24/3/2021; biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2021; bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 21/5/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai – chi nhánh AP.

Tại phiên tòa, do các đương sự đều vắng mặt nên Hội đồng xét xử công bố biên bản xác minh, biên bản lấy lời khai người làm chứng và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

- Theo biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 15/12/2020, bà Trần Thị P và bà Trần Thị H cùng cho biết: Bà P, bà H là chị ruột của ông Trần Văn C và bà Trần Thị T, ông Dương Văn N là chồng của bà T. Hiện nay anh em trong gia đình

đều cất nhà ở riêng nhưng ở gần nhau trong đất của ông bà để lại. Anh em trong gia đình không xảy ra mâu thuẫn, hay xích mích gì.

Năm 2015, cha bà P, bà H có cho bà Trần Thị T 1.000 m², phần diện tích đất này nằm trong phần diện tích 10.579 m² mà ông Trần Văn C đứng tên quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01896 do Ủy ban nhân dân huyện AP cấp ngày 04/12/2014. Sau đó, bà T có 1000 m² đất này cho ông Trần Văn C với số tiền 20.000.000 đồng để làm vốn. Sau đó, ông C cho bà Trần Thị T, ông Dương Văn N thuê lại toàn bộ 10.579 m² để bà T và ông N trồng lúa, số tiền thuê 20.000.000 đồng/ năm. Bà P và bà H biết được do thời điểm đó cha của bà P, bà H còn sống, việc thuê đất đều thông qua anh em trong gia đình, bà T và ông N canh tác trên đất gia đình ai cũng chứng kiến.

Bên cạnh đó, ông C còn cho bà T và ông N mượn lại số tiền 18.000.000 đồng vào khoảng năm 2015. Quá trình thuê đất, trong năm 2015, 2016, bà T và ông N chỉ trả được số tiền 10.000.000 đồng.

Đến năm 2017, 2018, 2019 ông N và bà T cũng không trả tiền thuê đất, cũng không trả tiền rút nước ngập úng mỗi năm 1.500.000 đồng để đóng tiền chống úng (1.500.000 đồng x 2 = 3.000.000 đồng).

Đến năm 2020, kết thúc vụ 1 (vụ Đông – Xuân) ông N, bà T cũng không trả tiền thuê đất nên sang vụ 2 (vụ Xuân – Hè), ông C đã lấy lại đất để canh tác, cũng trả lại cho bà T và ông N số đất đã có, số tiền 20.000.000 đồng có đất bà T, ông N cũng không trả lại. Bên cạnh thuê đất của ông C thì bà T và ông N còn thuê đất tại Campuchia để trồng lúa nhưng thua lỗ. Do đó, bà T và ông N mới không trả tiền thuê đất cho ông C. Sau khi lấy lại đất, giữa ông C và bà T, ông N mới xảy ra mâu thuẫn trầm trọng. Bà T và ông N thường xuyên chửi bới, đe dọa đánh vợ chồng ông C. Thông qua vợ chồng ông C, bà P và bà H mới được biết số tiền bà T, ông N còn nợ lại ông C là 105.000.000 (một trăm lẻ năm triệu) đồng.

- Theo biên bản xác minh ngày 23/12/2020, đại diện Ban ấp PM, xã Phước H cho biết: Ông Dương Văn N, sinh năm 1978 và bà Trần Thùy T, sinh năm 1981 có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ: Tổ 19, ấp PM, xã PH, huyện AP, tỉnh An Giang. Ông Dương Văn N là chồng của bà Trần Thùy T, cả hai thường xuyên sinh sống tại địa phương và có nghề nghiệp là làm ruộng. Bà Trần Thùy T là em ruột của ông Trần Văn C, bà Trần Thị P và bà Trần Thị H. Các anh, chị, em đều cất nhà sống gần nhau trên phần đất của gia đình do ông, bà để lại.

Ngày 07/8/2020, ông Trần Văn C và bà Trần Thùy T có đến Ban ấp PM đề nhờ hòa giải vụ tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Theo nội dung tranh chấp thì bà T có thuê của ông C phần đất có diện tích 10.579 m². Thời điểm thuê từ đầu năm 2015 đến vụ Đông Xuân năm 2020. Ông C cho rằng bà T còn nợ lại tiền thuê đất và tiền rút nước chống úng, tổng cộng 105.000.000 đồng. Bà T không đồng ý, cho rằng chỉ còn nợ lại vụ Đông Xuân năm 2020 số tiền 7.000.000 đồng và năm 2019 là 20.000.000 đồng, tổng cộng còn nợ 27.000.000 đồng nhưng không đưa ra chứng cứ cụ thể.

- Theo biên bản xác minh ngày 24/3/2021, đại diện Ban ấp PM, xã PH cho biết: Tại địa phương, đất trồng lúa được tính với giá thuê bình quân từ 2.500.000 đồng đến 3.000.000 đồng/ công đất/ năm. Mỗi năm, địa phương làm 03 vụ lúa gồm: vụ Đông Xuân, vụ Hè Thu, vụ Thu Đông. Việc làm lúa 03 vụ được áp dụng từ năm 2014 cho đến nay và giá thuê đất từ năm 2014 cho đến nay vẫn không thay đổi. Về tiền rút nước ngập úng, việc thu tiền do Công ty khai thác thủy lợi An Giang ký hợp đồng với đại diện Ban ấp để thu tiền của các hộ dân trồng lúa, tiền thu là 150.000 đồng/ công đất/ năm, mỗi năm thu tiền sau khi kết thúc vụ Thu Đông và tiền rút nước được tính trong cả năm. Từ trước đến nay, tiền rút nước ngập úng đều do ông Trần Văn C đóng, bà Trần Thùy T không thấy đóng.

- Quan điểm đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Phú:

Về tố tụng: Tòa án thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ đảm bảo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; thành phần Hội đồng xét xử không thuộc trường hợp phải thay đổi. Ông Dương Văn N và bà Trần Thùy T vắng mặt lần thứ hai không lý do, người làm chứng bà Trần Thị P, bà Trần Thị H có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp quy định tại Điều 228, 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn ông Dương Văn N và bà Trần Thùy T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do, không trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn nên chưa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Ông Dương Văn N và bà Trần Thùy T được triệu tập hợp lệ nhưng từ chối nhận văn bản tố tụng, không giao nộp bản tự khai, tài liệu, chứng cứ và không có ý kiến phản bác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên ông N, bà T được xem là từ bỏ quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của mình. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn giao nộp và Tòa án thu thập, có cơ sở chứng minh yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C, buộc ông Dương Văn N và bà Trần Thùy T phải chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông C số tiền còn nợ lại do thuê quyền sử dụng đất 85.000.000 (tám mươi lăm triệu) đồng, đề nghị không xem xét lãi suất do ông C không yêu cầu.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C về việc yêu cầu bà T, ông N phải chấm dứt hành vi xúc phạm danh dự, nhân phẩm và yêu cầu hoàn trả số tiền cổ đất 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

Về án phí sơ thẩm, ông Trần Văn C không phải chịu án phí; ông Dương Văn N, bà Trần Thùy T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quyền khởi kiện và tư cách tham gia tố tụng: Ông Trần Văn C khởi kiện yêu cầu ông Dương Văn N, bà Trần Thùy T phải hoàn trả tiền thuê đất. Căn cứ Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định ông Trần Văn C là nguyên đơn, ông Dương Văn N và bà Trần Thùy T là bị đơn.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp:

Theo nội dung đơn khởi kiện thì nguyên đơn yêu cầu hoàn trả tiền thuê quyền sử dụng đất với số tiền 105.000.000 (một trăm lẻ năm triệu) đồng, không yêu cầu tính lãi suất. Tuy nhiên, trong yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ngoài tiền thuê quyền sử dụng đất còn có tiền cầm cố quyền sử dụng đất và tiền vay lại từ số tiền thuê quyền sử dụng đất, nguyên đơn xác định tiền cầm cố, tiền vay vẫn nằm trong thỏa thuận khi thuê quyền sử dụng đất. Do bị đơn từ chối nhận văn bản tố tụng, không cung cấp bản tự khai, không trình bày ý kiến thể hiện sự đồng ý hay phản bác lại yêu cầu của nguyên đơn nên để giải quyết triệt để nội dung vụ án, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”, là tranh chấp dân sự theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn ông Dương Văn N và bà Trần Thùy T có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ: Tổ 19, ấp PM, xã PH, huyện AP, tỉnh An Giang nên căn cứ các điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xác định vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện An Phú.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bị đơn ông Dương Văn N và bà Trần Thùy T đều vắng mặt không lý do; đồng thời, bà T và ông N đã được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không lý do; người làm chứng bà Trần Thị P, bà Trần Thị H có yêu cầu xét xử vắng mặt. Như vậy, ông N và bà T đã tự từ bỏ quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng của mình. Do đó, vụ án được xem là không tiến hành hòa giải được theo quy định tại khoản 1 Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 228, 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về đánh giá chứng cứ: Ông Dương Văn N và bà Trần Thùy T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án, vắng mặt khi Tòa án triệu tập đối chất với những người làm chứng bà Trần Thị P và bà Trần Thị H, không có văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C và cũng không cung cấp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để thể hiện việc phản đối hay chấp nhận đối với yêu cầu của ông C. Vì vậy, theo quy định tại Điều 91, 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án sẽ căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do ông C giao nộp và các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được để giải quyết vụ án.

[2.2] Về nội dung tranh chấp:

[2.2.1] Về yêu cầu hoàn trả tiền thuê quyền sử dụng đất:

Ông Trần Văn C là anh ruột của bà Trần Thùy T, ông Dương Văn N là chồng của bà T. Ông C được cha mẹ cho thừa kế 07 thửa đất với tổng diện tích 10.579,0 m², được Ủy ban nhân dân huyện AP cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01896 ngày 04/12/2014 mang tên ông C. Năm 2015, bà T và ông N thỏa thuận thuê của ông C toàn bộ diện tích 10.579,0 m² đất để làm lúa với giá 18.000.000 (mười tám triệu) đồng năm đầu tiên, các năm tiếp theo là 18.500.000 (mười tám triệu năm trăm nghìn) đồng và cố cho ông C 1.000 m² với giá 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng, phần diện tích đất cầm cố nằm trong phần diện tích 10.579,0 m² đất mà ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Ông N và bà T mỗi năm làm lúa 03 vụ, phương thức hoàn trả là cuối năm trả một lần, không xác định thời hạn thuê, bên thuê phải trả tiền chống ngập úng hàng năm. Do là anh em ruột nên ông C và bà T, ông N chỉ thỏa thuận miệng, không làm hợp đồng, việc thuê đất thì anh em trong nhà đều chứng kiến. Do ông N và bà T không trả tiền thuê đất cho ông C như thỏa thuận nên đến vụ 2 (vụ Xuân – Hè) năm 2020, ông C đã lấy lại đất, chấm dứt việc cho thuê và khởi kiện yêu cầu ông N, bà T phải chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông C số tiền 105.000.000 (một trăm lẻ năm triệu) đồng gồm tiền thuê quyền sử dụng đất 82.000.000 (tám mươi hai triệu) đồng, tiền cầm cố quyền sử dụng đất 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng, tiền chống úng 3.000.000 (ba triệu) đồng. Trước đó, ông C đã nhờ Ban áp PM, xã PH tiến hành hòa giải sự việc.

Đại diện Ban áp PM, xã PH, huyện AP cũng xác nhận sự việc ban áp có hòa giải cho ông C và bà T vào ngày 07/8/2020. Theo nội dung hòa giải, ông C cho rằng bà T còn nợ lại tiền thuê đất và tiền rút nước chống úng, tổng cộng 105.000.000 đồng. Bà T thừa nhận có thuê đất của ông C nhưng không đồng ý số tiền còn nợ lại theo lời trình bày của ông C, bà T cho rằng chỉ còn nợ lại vụ Đông Xuân năm 2020 số tiền 7.000.000 đồng và năm 2019 là 20.000.000 đồng, tổng cộng 27.000.000 đồng nhưng không đưa ra chứng cứ cụ thể. Ngoài ra, đại diện ban áp PM, xã PH còn cho biết, ông Dương Văn N và bà Trần Thùy T là vợ chồng, thường xuyên sinh sống tại địa phương và có nghề nghiệp là làm ruộng.

Bên cạnh đó, theo biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 15/12/2020, bà Trần Thị P và bà Trần Thị H cùng xác nhận sự việc vợ chồng ông N, bà T có thuê quyền sử dụng đất của ông C và cầm cố cho ông C 1000 m² đất với số tiền 20.000.000 đồng. Do không hoàn trả tiền thuê đất như thỏa thuận nên ông C đã lấy lại đất trong vụ Xuân – Hè năm 2020. Sau khi lấy lại đất, giữa ông C và bà T, ông N mới xảy ra mâu thuẫn trầm trọng. Bà T và ông N thường xuyên chửi bới, đe dọa đánh vợ chồng ông C. Thông qua vợ chồng ông C, bà P và bà H mới được biết số tiền bà T, ông N còn nợ lại ông C là 105.000.000 (một trăm lẻ năm triệu) đồng, bao gồm tiền thuê đất, tiền đóng để rút nước chống ngập úng và tiền cầm cố quyền sử dụng đất.

Đại diện Ban áp PM, xã PH xác nhận đất trồng lúa tại địa phương được tính với giá thuê bình quân từ 2.500.000 đồng đến 3.000.000 đồng/ công đất/ năm. Mỗi năm, địa phương làm 03 vụ lúa gồm: vụ Đông Xuân, vụ Hè Thu, vụ Thu Đông. Việc làm lúa 03 vụ được áp dụng từ năm 2014 cho đến nay và giá thuê đất từ năm

2014 cho đến nay vẫn không thay đổi. Về tiền rút nước ngập úng, việc thu tiền do Công ty khai thác thủy lợi An Giang ký hợp đồng với đại diện Ban ấp để thu tiền của các hộ dân trồng lúa, tiền thu là 150.000 đồng/ công đất/ năm, mỗi năm thu tiền sau khi kết thúc vụ Thu Đông và tiền rút nước được tính trong cả năm. Từ trước đến nay, tiền rút nước ngập úng đều do ông C đóng, bà Trần Thùy T không thấy đóng.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử đánh giá đây là các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của ông ông Trần Văn C là có căn cứ và hợp pháp. Ông Dương Văn N và bà Trần Thùy T từ chối nhận các văn bản tố tụng, vắng mặt nhiều lần không rõ lý do khi Tòa án triệu tập nên xem như ông N và bà T đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của mình. Ông N và bà T là vợ chồng nên phải chịu trách nhiệm liên đới đối với giao dịch do vợ hoặc chồng thực hiện nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 27, Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình, các điều 472, 474, 481, 482, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn C về việc yêu cầu ông Dương Văn N và bà Trần Thùy T phải chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả số tiền thuê quyền sử dụng đất là 85.000.000 (tám mươi lăm triệu) đồng.

[2.2.2] Về yêu cầu hoàn trả tiền cầm cố quyền sử dụng đất:

Khi thỏa thuận thuê của ông Trần Văn C toàn bộ diện tích 10.579,0 m² đất để làm lúa, bà Trần Thùy T đã cố cho ông C 1.000 m² với giá 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng, phần diện tích đất cầm cố nằm trong phần diện tích 10.579,0 m² đất mà ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2021 và bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 21/5/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai – chi nhánh AP thì phần đất mà ông C cho rằng bà T cầm cố có diện tích 758,0 m² (thể hiện tại các điểm 14, 15, 12, 13) là phần đất thuộc 1 phần thửa 2511, tờ bản đồ số 4 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01896 do Ủy ban nhân dân huyện AP cấp ngày 04/12/2014 mang tên Trần Văn C, phần đất này hiện nay được trồng chuối; phần đất có diện tích 9.707,0 m² (thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 20, 10, 11, 12, 15, 14, 16, 17) là phần đất thuộc thửa số 2502, 2503, 2504, 2507, 2509, 3002 và 1 phần thửa 2511 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01896 do Ủy ban nhân dân huyện AP cấp ngày 04/12/2014 mang tên Trần Văn C, phần đất này hiện nay được ông C trồng lúa. Tổng diện tích mà ông C đang quản lý, sử dụng tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.465,0 m², đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01896 do Ủy ban nhân dân huyện AP cấp ngày 04/12/2014 cho ông Trần Văn C thì diện tích giảm 114,0 m², nguyên nhân giảm do sai số bản đồ.

Theo quy định tại Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật hướng dẫn về đất đai không có quy định người sử dụng đất có quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, giao dịch dân sự này không được pháp luật thừa nhận, điều chỉnh nên đương nhiên vô hiệu kể từ thời điểm được xác lập. Tuy nhiên, ông Trần Văn C có đơn yêu cầu rút lại yêu cầu khởi kiện ông Dương Văn N và bà Trần Thùy T phải chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông C số tiền cầm cố quyền sử dụng đất là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện này theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.3] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện do ông Trần Văn C rút lại yêu cầu khởi kiện bà T, ông N phải chấm dứt hành vi xúc phạm danh dự, nhân phẩm đối với ông C theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.4] Về lãi suất: Do ông Trần Văn C không yêu cầu tính lãi đối với số tiền hoàn trả nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[2.5] 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, ông Dương Văn N và bà Trần Thùy T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác:

Ông Dương Văn N và bà Trần Thùy T phải chịu án phí đối với yêu cầu của ông Trần Văn C được Tòa án chấp nhận.

Ông Trần Văn C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Dương Văn N và bà Trần Thùy T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc.

[4] Về quyền kháng cáo:

Ông Trần Văn C, ông Dương Văn N và bà Trần Thùy T có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 116, 117, 119, 472, 474, 481, 482, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các điều 27, 37 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

Căn cứ các điều 91, 92, 147, 244, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C.

1.1. Buộc ông Dương Văn N và bà Trần Thùy T có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Trần Văn C số tiền thuê quyền sử dụng đất 85.000.000 (tám mươi lăm triệu) đồng.

1.2. 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, ông Dương Văn N và bà Trần Thùy T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền

còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C đối với ông Dương Văn N và bà Trần Thùy T về yêu cầu chấm dứt hành vi xúc phạm danh dự, nhân phẩm và yêu cầu hoàn trả tiền cầm cố quyền sử dụng đất 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác:

3.1. Ông Dương Văn N và bà Trần Thùy T phải chịu 4.250.000 (bốn triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Ông Trần Văn C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông C số tiền 2.625.000 (hai triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn) đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2019/0004922 ngày 09/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AP, tỉnh An Giang.

3.3. Ông Dương Văn N và bà Trần Thùy T phải chịu chi phí đo đạc 6.862.900 (sáu triệu tám trăm sáu mươi hai nghìn chín trăm) đồng theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0017867 ngày 24/5/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang và phải chịu 500.000 (năm trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo Biên bản quyết toán ngày 14/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện An Phú, tổng cộng 7.362.900 (bảy triệu ba trăm sáu mươi hai nghìn chín trăm) đồng. Số tiền này ông Trần Văn C đã tạm ứng nên ông Dương Văn N và bà Trần Thùy T phải hoàn trả lại cho ông Trần Văn C.

4. Về quyền kháng cáo: Án tuyên công khai vắng mặt ông Trần Văn C, ông Dương Văn N và bà Trần Thùy T. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết, ông Trần Văn C, ông Dương Văn N và bà Trần Thùy T có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

5. 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:

- TAND tỉnh An Giang (1);
- VKSND tỉnh An Giang (1);
- VKSND huyện An Phú (1);
- THADS huyện AP (1);
- Các đương sự (3);
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Tuấn

