

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

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

Bản án số: 156/2023/DS-ST
Ngày: 06 - 7 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng
cho thuê quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU PHÚ, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Linh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Ngọc Bờ.

2. Bà Trương Thị Thu Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Phú.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Kim Trang – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 6 và 06 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 168/2022/TLST-DS ngày 12 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 198/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2023 và Thông báo về thời gian tiếp tục phiên tòa số: 1019/TB-TA ngày 20 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ 09, ấp Tân Lợi, xã Tân Tuyền, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang (có mặt)

1.2. Bà Nguyễn Thị Nga, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ 09, ấp Tân Lợi, xã Tân Tuyền, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang (vắng mặt)

- Người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà Nga: Bà Nguyễn Thị Minh Nhân, sinh năm 1999, địa chỉ: Ấp Bình Quới, xã Hòa An, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang. Địa chỉ liên hệ: Số 1/1 Lưu Văn Liệt, phường 2, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Cao Thị Thọ, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ 02, ấp Bình Thới, xã Bình Phú, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 14/6/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/8/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị Nga và người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Minh Nhân trình bày:

Ông T và bà Nga là chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 808, 809, tờ bản đồ số 19, tổng diện tích 25.000 m² tọa lạc tại ấp Tân Lợi, xã Tân Tuyên, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang. Ông T và bà Nga chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho bà Thọ với giá 1.011.500.000 đồng, với điều kiện bà Thọ phải cho ông T, bà Nga thuê lại đất canh tác. Do đó, ngày 09/02/2019 âm lịch, giữa ông T, bà Nga và bà Thọ thỏa thuận cho thuê diện tích đất 17,5 công tầm cắt (1.296 m²/công), thời hạn thuê đất là 02 năm, sau đó có lập Tờ mướn đất ngày 25/02/2019 âm lịch (nhằm ngày 30/3/2019 dương lịch); bà Thọ giao đất cho ông T, bà Nga sử dụng ngay khi ký Tờ mướn đất. Giá thuê tổng cộng 96.250.000 đồng, trong đó: giá thuê năm thứ nhất là 3.000.000đ/công tương đương số T thuê 52.500.000 đồng; giá năm thuê thứ hai là 2.500.000đ/công tương đương số T thuê 43.750.000 đồng.

Sau khi hai bên thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng, bà Thọ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện đất bị thiếu diện tích 1.973 m², nên vào ngày 09/11/2019 các bên mời ông Lê Văn Ngời (lúc này là Trưởng ấp Tân Lợi) giải quyết. Tại đây, hai bên thỏa thuận là ông T, bà Nga chỉ canh tác đất thuê 01 năm và sẽ giao thêm cho bà Thọ phần đất bờ kênh, cản trù T thuê đất năm thứ hai thì bà Thọ trả cho ông T, bà Nga 14.211.000 đồng, còn ông T, bà Nga canh tác xong vụ thứ 3 của năm thuê thứ nhất thì trả đất cho bà Thọ.

Thời điểm ngày 09/11/2019, hòa giải tranh chấp giữa ông T, bà Nga với bà Thọ tại Ban ấp Tân Lợi, xã Tân Tuyên thì ông T, bà Nga đã canh tác đất thuê của bà Thọ được 02 vụ của năm thuê thứ nhất, sau đó ông T, bà Nga canh tác thêm 01 vụ nữa thì được 03 vụ của năm thuê thứ nhất. Sau khi canh tác xong vụ thứ 03 của năm thuê thứ nhất thì ông T điện thoại cho bà Thọ để trả đất cho bà Thọ, khi điện thoại bà Thọ bắt máy thì ông T nói trả đất lại cho bà Thọ rồi tắt máy, lúc này thì ông T, bà Nga đã thu hoạch xong, không tiếp tục canh tác đất nữa. Sau đó ông T có đến trình báo với Ban ấp Tân Lợi, xã Tân Tuyên về việc trả đất lại cho bà Thọ, có mặt ông Lê Văn Ngời (Trưởng ấp). Như vậy, ông T, bà Nga chỉ canh tác đất thuê của bà Thọ 01 năm, còn năm thuê thứ hai thì không canh tác, vì đã trả đất cho bà Thọ. Nay ông T và bà Nga yêu cầu như sau:

- Yêu cầu bà Thọ trả cho ông T, bà Nga số T thuê đất của năm thuê thứ hai với số T 43.750.000 đồng.

- Yêu cầu bà Thọ thanh toán T lãi chậm trả là 11.075.312 đồng (tạm tính kể từ ngày 24/02/2020 đến ngày 11/8/2022 = 43.750.000 đồng x 0,83%/tháng x 30 tháng 16 ngày = 11.075.312 đồng). Yêu cầu tiếp tục tính lãi chậm trả đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm.

Tại Bản tự khai ngày 22/7/2022, Biên bản hoà giải ngày 11/8/2022, Biên bản đối chất ngày 19/4/2023, bà Cao Thị Thọ trình bày:

Bà Thọ và ông T, bà Nga thỏa thuận cho mướn (thuê) đất từ ngày 09/02/2019 âm lịch, thời hạn mướn đất là 02 năm, đến ngày 09/02/2021 âm lịch hết

hạn thuê. Giá thuê năm thứ nhất là 3.000.000đ/công 1.296m², giá năm thuê thứ hai là 2.500.000đ/công 1.296 m². Tổng diện tích đất cho thuê là 18 công tầm cắt (1.296 m²/công), số T thuê tổng cộng là 99.000.000 đồng, trong đó năm thứ nhất 54.000.000 đồng và năm thứ hai 45.000.000 đồng. Thời điểm bắt đầu thuê đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn do vợ chồng ông T đứng tên, do giữa bà Thọ và vợ chồng ông T đang làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên giấy chứng nhận từ vợ chồng ông T cho bà Thọ. Đến ngày 26/9/2019 thì bà Thọ mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thời điểm ngày 09/11/2019, thỏa thuận giữa bà Thọ với ông T, bà Nga tại Ban ấp Tân Lợi, xã Tân Tuyên thì ông T đang canh tác vụ thứ ba của năm thuê thứ nhất. Sau khi canh tác xong vụ thứ ba của năm thuê thứ nhất thì ông T không trả đất mà tiếp tục canh tác nên bà Thọ mới nhờ ông Lê Văn Ngời đo lại diện tích đất, sau đó bà Thọ khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, lúc này thì ông T vẫn đang canh tác đất chứ chưa trả đất. Ông T canh tác xong vụ thứ nhất của năm thuê thứ hai thì ông T điện thoại cho bà Thọ nói trả đất rồi tắt máy ngang, nhưng bản thân bà Thọ không đồng ý việc trả đất do ông T đã canh tác lỡ dở người khác không thể canh tác, nên ông T phải tiếp tục canh tác. Người khác đến làm thì ông T ngăn cản, kể cả sau thời điểm năm thuê đất thứ hai thì người khác đến canh tác ông T vẫn tiếp tục ngăn cản. Do đó, ông T đã canh tác đủ thời gian thuê 02 năm, nên bà Thọ không đồng ý hoàn trả T thuê theo yêu cầu của ông T, bà Nga.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/3/2023, người làm chứng ông Phan Văn Lợi trình bày:

Nhà ông Lợi cách khu vực đất tranh chấp giữa ông T và bà Thọ khoảng 2km, ông Lợi có canh tác đất ruộng cách khu vực đất tranh chấp khoảng 1-200m. Giữa ông Lợi và bà Thọ, ông T không bà con họ hàng.

Trước đây ông Lợi có giới thiệu cho bà Thọ mua đất ruộng của ông T diện tích khoảng 17,5 công tầm cắt (1.296m²/công), chỉ phần đất ruộng chưa tính bờ kênh. Sau đó bà Thọ đã trả T đủ cho ông T phần đất ruộng này, hai bên bà Thọ và ông T đã thực hiện xong thủ tục cho bà Thọ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về việc bà Thọ cho ông T thuê đất ruộng là cho thuê sau khi hai bên đã làm giấy tay mua bán đất, nhưng chính thức cho thuê đất và tính T thuê là kể khi làm thủ tục cho bà Thọ đứng tên giấy chứng nhận xong. Lúc này hai bên thương lượng thời hạn cho thuê đất 02 năm, năm thứ nhất giá cho thuê đất 3.000.000 đồng/công tầm cắt, năm thứ hai thì giá cho thuê đất 2.500.000 đồng/công tầm cắt. Lúc này hai bên thống nhất trừ T cho thuê đất vào T mua bán đất, vì vậy bà Thọ thực tế đã trả cho ông T một phần T mặt của bà Thọ và một phần T là T cho thuê đất trong 02 năm nên xem như bà Thọ đã trả đủ T mua bán đất ruộng.

Sau đó, bà Thọ và ông T thương lượng mua bán thêm phần đất bờ kênh, phần đất bờ kênh này hai bên thống nhất đo tổng diện tích bao nhiêu thì chỉ tính T bằng một nửa giá so với giá mua bán đất ruộng. Khi đó, ông T đề nghị bà Thọ trả trước T mua phần đất bờ kênh nên bà Thọ có trả trước T mua phần đất bờ kênh này cho ông T. Đến khi đo đạc diện tích đất bờ kênh và tính ra T mua bán thì mới biết bà Thọ đã trả T dư cho ông T, lúc này ông T không có khả năng trả lại phần T dư cho bà Thọ, nên ông T đề nghị chỉ thuê đất của bà Thọ 01 năm, số T thuê của 01

năm còn lại thì ông T đề nghị trừ vào số T bà Thọ đã đưa dư. Về việc ông T và bà Thọ thương lượng trả lại đất bà Thọ đã cho ông T thuê như thế nào thì ông Lợi không biết rõ. Ông Lợi còn nghe nói lại là vào khoảng thời gian ngày 09/11/2019 thì bà Thọ và ông T đến ban án Tân Lợi hòa giải, được ông Lê Văn Ngời (lúc này là trưởng ấp) giải quyết, giải quyết cụ thể như thế nào thì ông Lợi không nhớ rõ.

Kể từ sau khi hòa giải tại ban ấp Tân Lợi thì khoảng vài tháng sau ông Lợi có đi ngang qua đất bà Thọ cho ông T thuê thì thấy đất bỏ trống, cỏ mọc hoang, đất bỏ trống thời gian cũng lâu nhưng ông Lợi không nhớ rõ thời gian bao lâu. Cách nay hơn 01 năm thì ông Lợi thấy trên đất mà bà Thọ cho ông T thuê trước đây, đã có người khác canh tác đất.

Tại Văn bản xác nhận có chứng thực của UBND xã Tân Tuyên ngày 08/3/2023, người làm chứng ông Lê Văn Ngời trình bày:

Ông Ngời trước đây là trưởng ấp Tân Lợi, xã Tân Tuyên, có trực tiếp chứng kiến và ghi, ký tên vào biên bản hòa giải ngày 09/11/2019. Sau khi canh tác xong năm thuê đầu tiên đến tháng 4/2020 thì ông T có liên hệ với bà Thọ để trả lại đất và yêu cầu trả giá trị T chênh lệch 14.211.000 đồng nhưng bà Thọ không chịu nhận lại đất và không trả T cho ông T, bà Nga. Ông T, bà Nga có đến nhà ông Ngời để trình báo sự việc này. Sau khi ông T, bà Nga trình báo trả đất thì ông Ngời có nhiều lần đến kiểm tra thửa đất, thấy ông T, bà Nga thực hiện đúng thỏa thuận là không còn canh tác sau vụ lúa Đông-Xuân tháng 4/2020.

Tại Văn bản xác nhận có chứng thực của UBND xã Tân Tuyên ngày 28/3/2023, người làm chứng ông Phạm Quang Sơn trình bày:

Vào tháng 4/2020, sau khi kết thúc vụ lúa Đông-Xuân thì đất của bà Thọ cho ông thuê bỏ trống 01 năm không ai canh tác; ông Sơn hỏi thì ông T nói chỉ thuê 01 năm và trả đất không thuê nữa. Sau vụ lúa Đông-Xuân thì ông Sơn không có thuê đất của bà Thọ. Đến năm 2021, ông Sơn thuê đất bà Thọ canh tác 01 năm thì trả đất đến nay, ông T và bà Nga không có cản trở khi ông Sơn canh tác đất thuê của bà Thọ.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn ông T và người đại diện theo ủy quyền là bà Nhân trình bày phù hợp với lời khai của mình trước khi mở phiên tòa. Yêu cầu Tòa án buộc bà Thọ trả cho ông T, bà Nga T thuê đất của năm thuê thứ hai là 43.750.000 đồng và T lãi tính đến ngày xét xử 30/6/2023 là 14.523.000 đồng, không yêu cầu tiếp tục tính lãi.

Ông T còn khai: Bà Thọ có khởi kiện về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi vụ việc giải quyết tại Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn thì ông có khai là do bà Thọ không chịu nhận lại đất và cũng không trả T theo thỏa thuận ngày 09/11/2019 tại Ban ấp Tân Lợi nên ông T tiếp tục canh tác. Ông T xác định có canh tác tiếp vụ thứ 4 (tức vụ thứ nhất của năm thuê thứ hai), nhưng sau đó ông T thay đổi lời khai xác định lại chỉ canh tác xong vụ thứ 3 xong năm thuê thứ nhất thì không canh tác nữa, đất để trống; không có việc ngăn cản người khác đến canh tác.

Bị đơn bà Thọ trình bày phù hợp với lời khai của mình trước khi mở phiên tòa. Bà Thọ còn khai: Ông T canh tác xong vụ Đông Xuân, tức xong vụ thứ 3 năm thuê thứ nhất thì ông T điện thoại cho bà nói trả đất rồi tắt máy ngang, bà Thọ

không kịp nói gì cả, nhưng sau đó ông T tiếp tục canh tác, khi bà Thọ khởi kiện hợp đồng mua bán đất tại Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn thì ông T đang canh tác vụ thứ 4 (tức vụ thứ nhất của năm thuê thứ hai). Khoảng thời gian này có người khác có ý định thuê đất của bà Thọ nhưng họ đến coi thử đất thì ông T nói đất đang cho ông T thuê, ngăn cản không cho người khác vô làm nên không ai mướn đất, bà Thọ chưa xác lập hợp đồng thuê với ai. Do đó, bà Thọ cho rằng ông T tiếp tục canh tác đất thì phải trả T thuê của năm thuê thứ hai nên bà không đồng ý trả lại T thuê đất theo yêu cầu ông T, bà Nga. Sau khi hết hạn thuê 02 năm thì toàn bộ diện tích đất bà Thọ đã nhận lại và đã cho người khác thuê đất cho đến nay.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án:

- Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T và bà Nga.

- Về án phí, giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Các đương sự tranh chấp về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, bị đơn cư trú tại huyện Châu Phú, tỉnh An Giang, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa ngày 30/6/2023, bà Thọ nộp đơn khởi kiện và bản tự khai ghi ngày 03/7/2023, trong đó yêu cầu ông T trả lại T mua đất dư 107.830.000 đồng, T đo đạc 2.850.000 đồng và T lãi. Xét thấy, bà Thọ nộp đơn khởi kiện tại phiên tòa để yêu cầu ông T trả lại T mua đất dư, T đo đạc và T lãi là không đúng quy định tại Điều 202, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác, Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn đã giải quyết về tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thọ và ông T, bà Nga xong. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận việc bổ sung yêu cầu của Thọ. Trường hợp bà Thọ cho rằng yêu cầu này chưa được giải quyết thì bà Thọ có quyền khởi kiện trong vụ án khác theo quy định pháp luật.

[2] Về xác lập hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất:

[2.1] Bà Thọ và ông T, bà Nga thống nhất xác lập hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất vào ngày 09/02/2019 âm lịch, thời hạn thuê đất là 02 năm (03 vụ/năm = 06 vụ), giá thuê năm thứ nhất là 3.000.000đ/công 1.296m², giá năm thuê thứ hai là 2.500.000đ/công 1.296 m², có lập Tờ mướn đất. Thời điểm thuê đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn do ông T, bà Nga đứng tên; tuy nhiên, hai bên đang làm thủ tục chuyển nhượng, đến ngày 26/9/2019 thì bà Thọ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 23.027 m², hai bên thống nhất tiếp tục xác lập hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất theo thỏa thuận ngày 09/02/2019 âm lịch. Xét thấy, hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa các bên được xác lập trên cơ sở tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức giao dịch phù hợp với quy định tại các

điều 117, 118, 119, 500, 501 và 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013, nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự giữa các bên.

[2.2] Về T thuê đất: Bà Thọ khai cho thuê diện tích 18 công với T thuê năm thứ nhất 54.000.000 đồng và năm thứ hai 45.000.000 đồng; còn ông T, bà Nga khai thuê diện tích 17,5 công với T thuê năm thứ nhất 52.500.000 đồng và năm thứ hai 43.750.000 đồng. Do ông T, bà Nga là bên nguyên đơn yêu cầu trả số T 43.750.000 đồng là có lợi cho bên bị đơn nên Hội đồng xét xử xem xét T thuê của năm thứ hai là 43.750.000 đồng. Ông T và bà Nga đã trả xong T thuê đất cho bà Thọ, thông qua việc cản trở vào T bà Thọ nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà Nga.

[3] Về chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất:

[3.1] Ngày 09/11/2019, tại Biên bản hòa giải tại ấp Tân Lợi ông T, bà Nga và bà Thọ thống nhất thời hạn thuê đất là 01 năm và hai bên thỏa thuận bà Thọ trả lại ông T, bà Nga số T 14.211.000 đồng (sau khi cản trở T thuê đất của năm thứ hai vào T chuyển nhượng đất); còn ông T, bà Nga thì canh tác xong vụ Đông Xuân (vụ thứ 3 năm thuê thứ nhất) trả đất lại cho bà Thọ. Tuy nhiên, sau đó hai bên có tranh chấp về diện tích đất đã chuyển nhượng nên bà Thọ và ông T, bà Nga không thống nhất việc hoàn trả T. Ông T khai do bà Thọ không trả T theo thỏa thuận ngày 09/11/2019 và không chịu nhận lại đất nên ông T tiếp tục canh tác đất. Còn bà Thọ khai ông T có canh tác hết vụ thứ 4 (tức vụ thứ nhất của năm thuê thứ hai), còn sau đó vụ thứ 5, 6 ông T có canh tác không thì bà Thọ không biết; bà Thọ xác định chưa cho ai thuê lại đất vì người khác đến coi thử đất thì ông T nói đất ông đang thuê. Tại phiên tòa, ông T xác định có canh tác tiếp vụ thứ 4, nhưng sau đó ông T lại thay đổi lời khai, xác định chỉ canh tác xong vụ thứ 3 của năm thuê thứ nhất thì không canh tác nữa, đất để trống. Lời khai của ông T trước sau mâu thuẫn nhau.

[3.2] Hội đồng xét xử xét thấy các bên đều không thực hiện theo thỏa thuận ngày 09/11/2019 tại Ban ấp Tân Lợi và các bên vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng nên hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa bà Thọ và ông T, bà Nga vẫn chưa chấm dứt theo thỏa thuận của các bên. Do đó, thời hạn thuê đất vẫn xác định theo thỏa thuận ban đầu là 02 năm kể từ ngày 09/02/2019 âm lịch, vì vậy một trong các bên đơn phương chấm dứt hợp đồng phải đúng quy định của pháp luật. Tại Điều 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“1. Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

2. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc chấm dứt hợp đồng, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

3. Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán phần nghĩa vụ đã thực hiện.

4. Bên bị thiệt hại do hành vi không thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng của bên kia được bồi thường.

5. Trường hợp việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng không có căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này thì bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng được xác định là bên vi phạm nghĩa vụ và phải thực hiện trách nhiệm dân sự theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan do không thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng.”

Trong trường hợp nêu trên, việc bà Thọ không trả T theo thỏa thuận ngày 09/11/2019 là do có sự tính toán sai diện tích đất chuyển nhượng, bà Thọ ngay sau đó đã khởi kiện vụ án về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn giải quyết, nên điều này không xuất phát từ việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất. Do đó, bà Thọ không vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với ông T, bà Nga. Như vậy, ông T và bà Nga đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất là không đúng quy định tại Điều 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên ông T và bà Nga vẫn phải chịu trách nhiệm trả T thuê đất của năm thuê thứ hai là 43.750.000 đồng.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T và bà Nga về việc yêu cầu bà Thọ trả lại T thuê đất 43.750.000 đồng và T lãi tính đến ngày xét xử 30/6/2023 là 14.523.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của ông T và bà Nga không được chấp nhận toàn bộ nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Thọ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 244, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 167, 179 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 422, 428, 472, 500, 501 và 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Nga về việc yêu cầu bà Cao Thị Thọ trả lại T thuê đất 43.750.000 đồng (Bốn mươi ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) và T lãi tính đến ngày xét xử 30/6/2023 là 14.523.000 đồng (Mười bốn triệu năm trăm hai mươi ba nghìn đồng).

2. Về án phí: Ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Nga phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.913.000 đồng (Hai triệu chín trăm mười ba nghìn đồng), được trừ vào số T 1.449.000 đồng (Một triệu bốn trăm bốn mươi chín nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005332 ngày 12 tháng 7 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Ông T và bà Nga còn phải nộp

số T án phí dân sự sơ thẩm là 1.464.000 đồng (Một triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn đồng).

3. Về quyền kháng cáo: Ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị Nga và bà Cao Thị Thọ có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án 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 qui 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:

- Dương sự;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện Châu Phú;
- CCTHADS huyện Châu Phú;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu: VT.

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

Nguyễn Duy Linh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Ngọc Bờ

Trương Thị Thu Thủy

Nguyễn Duy Linh

