TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN HƯNG** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số:19/2018/DS-ST
Ngày: 12- 09 - 2018
V/v tranh chấp "*Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN HƯNG, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Lê Văn Hựu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Hải.
2. Ông Phạm Ngọc Chánh.

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Nguyễn Thị Lệ Thu, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Phan Đức Trung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 08 và ngày 12 tháng 09 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân Hưng tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 61/2018/TLST-DS ngày 16 tháng 05 năm 2018 về tranh chấp "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" và "Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2018/QĐXX-ST ngày 06 tháng 08 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn Thanh, sinh năm: 1981 *(có mặt).*
Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:
Ông Võ Văn Đồng, sinh năm: 1966 *(có mặt).*
Bà Nguyễn Thị Bé Bảy, sinh năm: 1973 *(có mặt).*
Địa chỉ: Ấp 2, xã Vĩnh Châu B, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Ông Nguyễn Hồ Hữu Cường, sinh năm: 1982 *(có mặt).*
Bà Trần Kiều Oanh, sinh năm: 1982 *(có mặt)*
Địa chỉ: Ấp 2, xã Vĩnh Châu B, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.
Ông Nguyễn Văn Thuấn, sinh năm: 1982 *(vắng mặt).*
Bà Lê Thị Kim Chi, sinh năm: 1980 *(vắng mặt).*
Địa chỉ: Khu phố Rọc Chanh A, thị trấn Tân Hưng, Tân Hưng, Long An.
Ông Phạm Văn Triều, sinh năm: 1952.
Bà Nguyễn Thị Thu Vân, sinh năm: 1961.
Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông Triều, bà Vân: Ông Phạm Văn Thanh, sinh năm:1981; Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn Mỹ An, huyện Tháp Mười, Đồng Tháp. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 27/07/2018) *(có mặt)*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 16 tháng 05 năm 2018 và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Văn Thanh trình bày: Vào ngày 06/08/2013 có lập hợp đồng cho ông Võ Văn Đồng thuê diện tích đất 17,5 ha, theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cha mẹ ông Thanh là bà Nguyễn Thị Thu Vân, ông Phạm Văn Triều, khu đất tọa lạc tại xã Vĩnh Châu B, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An, thời hạn thuê là 05 năm, kể từ ngày 06/08/2013 đến ngày 06/08/2018, mục đích sử dụng trồng lúa nước, giá tiền thuê là 14.000.000 đồng/01ha/01 năm, thành tiền là 245.000.000 đồng, phương thức thanh toán trả tiền theo hàng năm, mỗi năm sau khi thu hoạch vụ lúa hè thu thanh toán 50% là 122.500.000 đồng, còn lại 50% sau khi thu hoạch Đông xuân trả đủ, sau khi ký hợp đồng thì ông Đồng có trả trước số tiền 50% của số tiền năm đầu tiên là 122.500.000 đồng. Sau khi thực hiện hợp đồng thì ông Đồng thực hiện đúng theo thỏa thuận, nhưng đến vụ thu hoạch Đông xuân 2018 thì ông Đồng không thực hiện nghĩa vụ trả tiền của năm cuối. Nay ông Thanh yêu cầu ông Đồng, bà Bảy phải liên đới trả số tiền 122.500.000 đồng và tiền lãi suất chậm trả, mức lãi suất là 0,75% tháng, thời hạn tính lãi suất từ ngày 01/04/2018 đến ngày xét xử tính tròn là ngày 01/09/2018 thành tiền tính tròn là 4.593.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 31 tháng 05 năm 2018, biên bản ghi lời khai ngày 06/06/2018 và ngày 20/08/2018 bị đơn ông Võ Văn Đồng, bà Nguyễn Thị Bé Bảy trình bày: Thừa nhận có ký kết hợp đồng thuê đất với ông Phạm Văn Thanh, diện tích 17,5ha, giá thuê là 14.000.000 đồng/01ha/01 năm, thời hạn thuê 05 năm, khi ký kết thì có trả trước cho vụ lúa đầu số tiền là 122.500.000 đồng, tiền thuê đất thì trả từng đợt là 122.500.000 đồng theo từng vụ thu hoạch vụ lúa Đông xuân và Hè thu. Theo hợp đồng thì chỉ có ông Đồng ký tên nhưng có vợ chồng ông Nguyễn Hồ Hữu Cường tham gia.

Ngoài phần đất thuê của ông Thanh, thì ông Đồng, ông Cường có thuê của ông Nguyễn Văn Chương diện tích 03 ha.

Sau khi thuê đất thì vợ chồng ông Đồng và vợ chồng ông Cường trực tiếp sản xuất. Đến vụ hè thu năm 2016 thì cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Thuấn, bà Lê Thị Kim Chi thuê lại 20,5 ha với giá 5.000.000 đồng/01ha/01 vụ, thành tiền là 102.500.000 đồng, thanh toán tiền trước khi sạ lúa; Đông xuân 2016 – 2017 cho thuê lại giá 19.000.000 đồng/01ha/01 năm, thành tiền 389.500.000 đồng, thanh toán tiền trước khi sạ lúa; Đông xuân 2017 - 2018 cho thuê lại giá 16.000.000 đồng/01ha/01 năm, thành tiền là 328.000.000 đồng, ông Thuấn, bà Chi trả trước 200.000.000 đồng, còn lại 128.000.000 đồng sau khi thu hoạch vụ lúa Đông xuân. Đến cuối vụ Đông Xuân 2018 thì ông Đồng, ông Cường và vợ chồng ông Thuấn, bà Chi xin giảm bớt 22.500.000 đồng nhưng ông Thanh không đồng ý. Sau khi thu hoạch xong vụ lúa Đông xuân 2018 thì ông Đồng trả lại đất, không sản xuất vụ lúa Hè thu 2018 nên không đồng ý trả tiền theo yêu cầu của ông Thanh.

Đồng thời, ông Đồng và ông Cường có đơn khởi kiện yêu cầu ông Thuấn, bà Chi về việc cho thuê lại quyền sử dụng đất, ông Đồng, ông Cường cho thuê lại

diện tích đất 20,5 ha của vụ Đông xuân 2017 – 2018 là 328.000.000 đồng, nhưng ông Thuấn, bà Chi mới trả được 200.000.000 đồng, còn nợ lại 128.000.000 đồng. Nay yêu cầu ông Thuấn, bà Chi phải liên đới trả 128.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi suất chậm trả.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 06/06/2018 và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồ Hữu Cường, bà Trần Kiều Oanh trình bày: Ông Cường và ông Đồng có thuê đất của ông Phạm Văn Thanh, do ông Đồng đại diện ký kết hợp đồng, đúng theo lời trình bày của ông Đồng. Sau đó, có cho vợ chồng ông Thuấn, bà Chi thuê lại, khi thu hoạch vụ lúa Đông xuân 2018 do lúa bị thất mùa, có xin ông Thanh giảm giá nhưng ông Thanh không đồng ý, nên ông Đồng, ông Cường trả lại đất cho ông Thanh, không sản xuất vụ lúa Hè thu 2018. Việc ông Thanh khởi kiện yêu cầu ông Đồng, bà Bảy trả tiền thuê đất là không đúng.

Đồng thời, ông Đồng và ông Cường có đơn khởi kiện yêu cầu ông Thuấn, bà Chi về việc cho thuê lại quyền sử dụng đất, ông Đồng, ông Cường yêu cầu ông Thuấn, bà Chi liên đới trả số tiền là 128.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi suất chậm trả.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 06/07/2018, ngày 17/07/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Thuấn, bà Lê Thị Kim Chi trình bày:

Không có thuê đất của ông Cường, có thuê lại đất của ông Đồng, diện tích là là 20,5ha (trong đó của ông Thanh là 17,5ha, của ông Chương là 03ha), thuê từng vụ, cụ thể là vụ 03 năm 2016 giá thuê là 5.000.000 đồng/01ha, vụ Đông xuân 2017 giá thuê là 10.000.000 đồng/01ha, vụ hè thu và vụ 3 năm 2017 là 9.000.000 đồng/01ha, vụ Đông xuân 2018 là 10.000.000 đồng/01ha. Do vụ Đông xuân 2018 thất mùa và nhiều lần bị lỗ nên vụ Hè thu năm 2018 không có thuê tiếp. Nay ông Cường, ông Đồng khởi kiện yêu cầu trả số tiền 128.000.000 đồng thì ông Thuấn, bà Chi không đồng ý.

Tại bản tự khai ngày 08/06/2018 và ngày 10/09/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Triều, bà Nguyễn Thị Thu Vân trình bày:

Ông Phạm Văn Thanh là con ruột, có cho vợ chồng ông Đồng thuê diện tích đất là 17,5ha theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Triều, bà Vân đứng tên, ông Triều có nhận số tiền 122.500.000 đồng do ông Cường trả thay cho ông Đồng. Việc ông Đồng xin giảm giá tiền thuê đất là có nhưng không có nói việc trả lại đất.

Tòa án tiến hành mở phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, các bên không thỏa thuận được, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

Ông Phạm Văn Thanh khởi kiện ông Võ Văn Đồng, bà Nguyễn Thị Bé Bảy về việc "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất", do Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ nên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hưng tham gia phiên tòa.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán là đúng quy định; của Hội đồng xét xử đều đúng quy định của pháp luật, việc chấp hành pháp luật của

nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều chấp hành quy định của pháp luật.

Ông Thuấn, bà Chi có đơn xin xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành mở phiên tòa là đúng quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn Thanh với ông Võ Văn Đồng, bà Nguyễn Thị Bé Bảy: Trong quá trình thực hiện hợp đồng, tiền thuê đất của các năm ông Đồng, bà Bảy đều trả đủ, chỉ còn vụ Đông xuân 2018 chưa thanh toán số tiền 122.500.000 đồng. Theo ông Đồng là do lúa thất mùa nên xin giảm tiền thuê đất nhưng ông Thanh không đồng ý, ông Đồng đơn phương chấm dứt hợp đồng với ông Thanh. Xét thấy, việc ký kết hợp đồng các bên đều tự nguyện, trong hợp đồng không có thỏa thuận việc miễn giảm tiền thuê khi hoa màu bị thất thu, việc miễn giảm là do sự thỏa thuận của các bên. Hơn nữa, theo lời trình bày của ông Thuấn, bà Chi thì vụ Đông xuân 2018 đã trả đủ tiền cho ông Đồng. Vì vậy, việc ông Đồng đơn phương chấm dứt hợp đồng không thuộc trường hợp quy định tại Điều 426, 708 của Bộ luật dân sự 2005. Đồng thời, theo quy định tại khoản 3 Điều 707 của Bộ luật dân sự 2005 thì ông Đồng, bà Bảy phải có nghĩa vụ trả tiền thuê đất còn lại và tiền lãi phát sinh trong thời gian chậm trả theo yêu cầu của ông Thanh, là phù hợp với quy định tại Điều 707, 709 của Bộ luật dân sự 2005.

Đối với hợp đồng thuê đất giữa ông Võ Văn Đồng, ông Nguyễn Hồ Hữu Cường với ông Nguyễn Văn Thuấn, bà Lê Thị Kim Chi: Ông Đồng, ông Cường yêu cầu ông Thuấn, bà Chi liên đới trả số tiền 128.000.000 đồng, ông Thuấn, bà Chi không đồng ý. Ông Đồng, ông Cường trình bày có cho ông Thuấn, bà Chi thuê đất nguyên năm, còn ông Thuấn, bà Chi trình bày chỉ thuê từng vụ. Ông Đồng, ông Cường không có chứng cứ chứng minh nên yêu cầu của ông Đồng, ông Cường về việc buộc ông Thuấn trả số tiền 128.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

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 tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

1. *Về thủ tục tố tụng:*

Tòa án thụ lý giải quyết và xác định quan hệ tranh chấp "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" và "thuê lại quyền sử dụng đất" là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Nguyễn Văn Thuấn, bà Lê Thị Kim Chi được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng ông Thuấn, bà Chi có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt ông Thuấn, bà Chi theo khoản 01 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc ông Đồng khai có thuê của ông Nguyễn Văn Chương diện tích 03 ha và cho thuê lại. Nay giữa ông Chương với ông Đồng không có tranh chấp và ông Chương từ chối tham gia tố tụng nên không đề cập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Chương với ông Đồng.

2. *Về nội dung vụ án:*

[1] Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn Thanh với ông Võ Văn Đồng được xác lập vào ngày 06/ 08/ 2013, được thực hiện theo quy định của Bộ luật dân sự 2005, do có thỏa thuận về lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ khác so với quy định của Bộ luật dân sự 2015. Như vậy, theo quy định tại Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" giữa ông Thanh với ông Đồng phải áp dụng quy định của Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết.

[2] Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn Đồng, ông Nguyễn Hồ Hữu Cường với ông Nguyễn Văn Thuấn, bà Lê Thị Kim Chi được xác lập năm 2016, 2017, 2018, Hợp đồng xác lập từng vụ, từng năm. Do Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực từ ngày 01/01/2017. Do đó, cần áp dụng Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết.

[3] Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Thanh với ông Đồng, bà Bảy được xác lập kể từ ngày 06/08/2013 đến ngày 06/08/2018 là hết hạn thuê đất. Nay các bên không có tranh chấp về diện tích, giá thuê...,. Đồng thời, diện tích đất 17,5ha đã hết hạn cho thuê, ông Thanh đang quản lý nên ông Thanh không có yêu cầu trả lại phần đất cho thuê. Do đó, không xem xét hình thức của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Nay ông Thanh yêu cầu bên thuê đất trả đủ tiền thuê đất và tiền lãi suất chậm trả.

Tại phiên tòa, ông Thanh yêu cầu ông Đồng, bà Bảy liên đới trả số tiền 122.500.000 đồng của hợp đồng thuê đất đợt cuối và yêu cầu trả tiền lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, mức lãi suất là 0,75% tháng, thời hạn tính lãi suất từ ngày 01/04/2018 đến ngày xét xử tính tròn là ngày 01/09/2018 là 05 tháng (122.500.000 đồng x 0,75% tháng x 05 tháng = 4.593.750 đồng) tính tròn là 4.593.000 đồng, tổng cộng là 127.093.000 đồng.

Ông Đồng, bà Bảy cho rằng sau khi thu hoạch vụ Đông xuân 2018, do thất mùa, bị thua lỗ và xin giảm giá tiền thuê đất là 22.500.000 đồng, ông Thanh không đồng ý nên trả lại đất, không sản xuất vụ lúa hè thu 2018 nên không đồng ý trả tiền theo yêu cầu của ông Thanh.

Theo quy định tại khoản 5 Điều 708 của Bộ luật dân sự 2005 thì ông Đồng, bà Bảy có quyền yêu cầu ông Thanh giảm, miễn tiền thuê trong trường hợp do bất khả kháng mà hoa lợi, lợi tức bị mất hoặc bị giảm sút, nhưng trường hợp của ông Đồng, bà Bảy không có trực tiếp sản xuất mà cho thuê lại từ vụ 3 của năm 2016 đến năm 2018 và có hưởng chênh lệch (lợi nhuận) từ việc cho thuê lại. Do đó, ông Thanh có quyền không miễn giảm tiền thuê đất là có căn cứ.

Theo quy định tại khoản 03 Điều 707 của Bộ luật dân sự 2005 quy định thì ông Đồng, bà Bảy phải có nghĩa vụ trả đủ tiền thuê quyền sử dụng đất đúng thời hạn, đúng địa điểm và theo phương thức đã thỏa thuận; nếu việc sử dụng đất không sinh lợi thì bên thuê vẫn phải trả đủ tiền thuê, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Việc ông Đồng, bà Bảy không sản xuất vụ lúa hè thu năm 2018 là tự đơn phương chấm dứt hợp đồng. Do đó, ông Đồng, bà Bảy vẫn phải chịu trách nhiệm trong việc thực hiện hợp đồng thuê đất được xác lập ngày 06/08/2013 đối với ông Thanh.

Ông Đồng, bà Bảy cho rằng việc thuê đất của ông Thanh có vợ chồng ông Nguyễn Hồ Hữu Cường, bà Trần Kiều Oanh tham gia, nhưng ông Thanh khẳng định chỉ có vợ chồng ông Đồng xác lập hợp đồng, chỉ yêu cầu vợ chồng ông Đồng, bà Bảy thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Xét thấy trong hợp đồng không thể hiện có vợ chồng ông Cường, bà Oanh tham gia. Do đó, không có căn cứ để buộc ông Cường, bà Oanh liên đới với ông Đồng, bà Bảy thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông Thanh.

Như vậy, ông Thanh yêu cầu ông Đồng, bà Bảy phải thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 122.500.000 đồng là có căn cứ theo điều 707 của Bộ luật dân sự 2005.

Ông Thanh yêu cầu ông Đồng, bà Bảy phải trả tiền lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, mức lãi suất là 0,75% tháng, thời hạn tính lãi suất từ ngày 01/04/2018 đến ngày xét xử tính tròn là ngày 01/09/2018 là 05 tháng (122.500.000 đồng x 0,75% tháng x 05 tháng = 4.593.750 đồng) tính tròn là 4.593.000 đồng.

Theo quy định tại Điều 709 của Bộ luật dân sự 2005 thì ông Đồng, bà Bảy chậm trả tiền thuê quyền sử dụng đất, thì ông Thanh có quyền yêu cầu ông Đồng, bà Bảy phải trả khoản tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán. Tại Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước quy định lãi suất cơ bản bằng đồng Việt nam là 9 %/ năm, là 0,75 % tháng. Ông Thanh yêu cầu thời hạn tính lãi suất từ ngày 01/04/2018 đến ngày xét xử. Do đó, ông Thanh yêu cầu ông Đồng, bà Bảy liên đới trả số tiền lãi suất 4.593.000 đồng là có căn cứ.

Như vậy, ông Thanh yêu cầu ông Đồng, bà Bảy phải liên đới trả số tiền 127.093.000 đồng là có căn cứ theo Điều 707, 709 của Bộ luật dân sự 2005.

[4] Ông Võ Văn Đồng, ông Nguyễn Hồ Hữu Cường khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn Thuấn, bà Lê Thị Kim Chi về việc cho thuê lại quyền sử dụng đất, năm 2018, diện tích 20,5ha, giá tiền thuê là 16.000.000 đồng/01ha/01 năm, thành tiền là 328.000.000 đồng, ông Thuấn, bà Chi đã trả 200.000.000 đồng, còn nợ là 128.000.000 đồng. Nay ông Đồng, ông Cường yêu cầu ông Thuấn, bà Chi phải liên đới trả số tiền 128.000.000 đồng, không yêu cầu trả tiền lãi suất.

Ông Thuấn, bà Chi thừa nhận có thuê diện tích 20,5ha của ông Đồng để sản xuất vụ lúa Đông xuân 2017 -2018, giá thuê là 10.000.000 đồng/01ha/01 năm, thỏa thuận trả đủ tiền trước khi vào sạ lúa, không có thuê vụ Hè thu 2018. Nay không đồng ý trả tiền theo yêu cầu của ông Đồng, ông Cường.

Việc ông Đồng, ông Cường cho rằng ông Thuấn, bà Chi còn nợ 128.000.000 đồng nhưng ông Thuấn, bà Chi không thừa nhận, ông Đồng, ông Cường không có chứng cứ chứng minh.

Như vậy, ông Đồng, ông Cường yêu cầu ông Thuấn, bà Chi phải liên đới trả số tiền 128.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận theo Điều 280, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự 2015.

[5] Về án phí:

Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 của 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. Do toàn bộ yêu cầu của ông Thanh được Tòa án chấp nhận nên ông Đồng, bà Bảy phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, mức án phí là 5% của số tiền ông Đồng, bà Bảy phải trả cho ông Thanh.

Ông Võ Văn Đồng, ông Nguyễn Hồ Hữu Cường phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5% của số tiền không được chấp nhận.

Ông Thanh không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Thanh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 và 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 713, 714 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Các Điều 280, 288, 500, 501, 502, 688 và khoản 02 Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015;

Các Điều 166, 167, 168, 170 của Luật đất đai.

Điều 26, 27 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Thanh đối với ông Võ Văn Đồng, bà Nguyễn Thị Bé Bảy về tranh chấp "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Buộc ông Võ Văn Đồng, bà Nguyễn Thị Bé Bảy phải liên đới trả cho ông Phạm Văn Thanh tổng số tiền là 127.093.000 đồng (122.500.000 đồng tiền thuê đất + 4.593.000 đồng tiền lãi suất chậm trả= 127.093.000 đồng).

Kể từ ngày ông Thanh có đơn yêu cầu Thi hành án, nếu ông Đồng, bà Bảy chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông Đồng, bà Bảy còn phải liên đới trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn Đồng, ông Nguyễn Hồ Hữu Cường đòi ông Nguyễn Văn Thuấn, bà Lê Thị Kim Chi phải liên đới trả số tiền 128.000.000 đồng.

3. Về án phí:

Ông Võ Văn Đồng, bà Nguyễn Thị Bé Bảy phải liên đới chịu 6.354.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Võ Văn Đồng, ông Nguyễn Hồ Hữu Cường phải liên đới chịu 6.400.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 3.200.000 đồng theo biên lai số 0008316 ngày 03/07/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng; ông Đồng, ông Cường còn phải liên đới nộp 3.200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Văn Thanh không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông Thanh 3.132.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo

biên lai số 0004226 ngày 16/05/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

4. Về quyền kháng cáo

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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.

<u>Nơi nhận</u>
-TAND tỉnh;
-VKSND tỉnh/Huyện;
-Chi cục THA DS;
-Các đ/s;
-Lưu hồ sơ;
-Lưu án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm Phán - Chủ toạ phiên toà

Lê Văn Hựu