TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 - NINH BÌNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 17/2026/DS-ST
Ngày 21/7/2026
Về kiện đòi tài sản trong giao dịch dân sự về thuê khoán tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4- NINH BÌNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Văn Sỹ và ông Đào Xuân Khương

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Hạnh, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4- Ninh Bình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4- Ninh Bình tham gia phiên tòa: Ông Ninh Trọng Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4- Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 99/2025/TLST - DS ngày 01 tháng 12 năm 2025 về tranh chấp: Hợp đồng dân sự về thuê khoán tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2026/QĐXXST - DS ngày 01 tháng 6 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2026/QĐST-DS ngày 30/6/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1.Ông Lê Văn Q, sinh ngày 04/01/1969.

Số CCCD: 0370690012xx

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh ngày 15/02/1975.

Số CCCD 0371750015xx;

Nơi cư trú: xóm E, xã B, tỉnh Ninh Bình. Nay là thôn K, xã B, tỉnh Ninh Bình.

(*Ông Q uỷ quyền cho bà T1 theo giấy uỷ quyền ngày 21/8/2025)*

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh ngày 23/11/1978.

Số CCCD 0370780102xx;

Nơi cư trú: xóm E, xã B, tỉnh Ninh Bình. Nay là thôn K, xã B, tỉnh Ninh Bình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị G, sinh ngày 17/02/1981.

Số CCCD 0371810020xx.

Nơi cư trú: xóm E, xã B, tỉnh Ninh Bình. Nay là thôn K, xã B, tỉnh Ninh Bình.

- Ủy ban nhân dân xã B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Biên T.

Tại phiên tòa:

Có mặt bà T1, ông S, bà G; vắng mặt đại diện Ủy ban nhân dân xã B có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Tại đơn khởi kiện ngày 20/11/2025, các đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T1; bản tự khai và tại phiên toà bà T1 trình bày:* Bà và ông Nguyễn Văn S là chị em ruột. Năm 2004 gia đình bà (chồng là Lê Văn Q) có thuê của UBND xã K cũ (nay là xã B) lô đất số 09 thửa 11 diện tích 27,95 sào bắc bộ tương đương với 10.062m^2 tại xóm E, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình, nay là xóm K, xã B, tỉnh Ninh Bình. Năm 2004, do hoàn cảnh khó khăn vợ chồng ông S hỏi mượn diện tích đất để làm ăn kinh tế nuôi trồng thuỷ sản. Để giúp em vợ chồng bà nhất trí. Vì là chị em ruột nên hai bên chỉ thoả thuận miệng và không lập văn bản thoả thuận để cho gia đình ông S mượn đất tại lô đất nói trên để nuôi tròng thuỷ sản. Theo thoả thuận miệng thì gia đình ông S sử dụng đất có trách nhiệm đóng tất cả các lệ phí thu hàng năm cho gia đình ông bà và trả theo phương án thu mà Uỷ ban quy định. Cụ thể ông Lê Văn Q chồng bà hàng năm đã ký Hợp đồng giao khoán với Ủy ban nhân dân xã K đến năm 2025 ký Hợp đồng thuê đất công ích với Ủy ban nhân dân thị trấn B (do Ủy ban xã K sáp nhập vào UBND thị trấn B, nay là xã B, tỉnh Ninh Bình), thời gian thực hiện Hợp đồng từ 01/01 đến 31/12; năm sau lại tiếp tục ký lại. Hàng năm vợ chồng ông bà vẫn nộp tiền thuê đất cho Uỷ ban và ông bà cho vợ chồng ông S, bà G mượn để canh tác nuôi trồng thủy sản. Gia đình ông S đã trả tiền thuê đất đến năm 2017 còn từ năm 2018 đến năm 2025, gia đình ông S không trả tiền thuê đất.

Cụ thể số tiền thuê đất vợ chồng bà đã nộp cho Uỷ ban như sau:

-Từ năm 2018 đến năm 2021 mỗi năm giá thuê khoán là 3.075.000đồng.

-Từ năm 2022 đến năm 2025 mỗi năm giá thuê khoán là 5.590.000đồng.

Mục đích gia đình bà vẫn phải nộp tiền thuê đất cho Uỷ ban trong khi vẫn để cho ông S sử dụng vì là người thân trong gia đình nên vẫn muốn Hợp đồng thuê đất được ký kết liên tục không để cho người ngoài sử dụng. Do gia đình ông S sử dụng đất nhưng không trả tiền cho gia đình bà mà gia đình bà đã bỏ ra để nộp cho Uỷ ban. Ngày 04 tháng 7 năm 2025 bà T1 có đơn đề nghị Uỷ ban nhân xã B giải quyết yêu cầu vợ chồng ông S phải trả đất và trả tiền thuê đất từ năm 2018 nhưng gia đình ông S không trả nên vợ chồng mới có yêu cầu khởi kiện.

Tại đơn khởi kiện ngày 20/11/2025, bà T1, ông Q yêu cầu gia đình ông S phải trả lại diện tích lô đất số 09, thửa số 11, diện tích 27,95 sào bắc bộ (tương đương 10.062 m?); địa chỉ: thị trấn B, huyện K, tỉnh Ninh Bình (nay là xã B, tỉnh Ninh Bình) cho gia đình bà sử dụng. Buộc gia đình ông Nguyễn Văn S trả lại số tiền thuê đất từ năm 2018 đến năm 2025 cho gia đình bà là 8 năm trị giá 10.000.000₫/ 1 mẫu/ 1 năm x 2,5 mẫu x 8 năm = 200.000.000₫ theo giá đơn giá

địa phương. Theo bà T1 giá thuê nói trên bà tính lúc đó là 10.000.000đồng/năm là theo giá thoả thuận tại địa phương mà giữa các cá nhân gia đình có đất cho thuê.

Đến ngày 18/12/2025 bà T1, ông Q có đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện với nội dung: buộc gia đình ông S phải trả lại diện tích đất lô 09 nói trên và yêu cầu ông S trả lại số tiền thuê đất mà ông bà đã nộp cho Ủy ban xã K, nay là UBND xã B từ năm 2018 đến năm 2025 cụ thể: các năm 2018, 2019, 2020; 2021 mỗi năm là 3.075.000đồng; từ năm 2022, 2023, 2024, 2025 mỗi năm là 5.590.000đồng. Tổng là 34.660.000đồng.

Đến ngày 13/3/2026; 15/3/2026 và tại phiên toà ngày 30/6/2026; ngày 21/7/2026 bà T1, ông Q lại có đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện với nội dung trả số tiền gốc 34.660.000đồng và tính lãi của số tiền 34.660.000đồng với lãi suất 0,9%/tháng x 8 năm như sau:

1) Năm 2018 nộp 3.075.000 x 0,9%/tháng, lãi một tháng là 27.675 đồng x 12 tháng x 8 năm là 2.656.800đồng

2) Năm 2019 nộp 3.075.000 x 0,9%, lãi 1 tháng là 27.675đồng x 12 tháng x 7 năm là 2.234.700đồng

3) Năm 2020 nộp 3.075.000 x 0,9%, lãi 1 tháng là 27.675đồng x 12 tháng x 6 năm là 1.992.600đồng

4) Năm 2021 nộp 3.075.000 x 0,9% lãi 1 tháng là 27.675đồng x 12 tháng x 5 năm là 1.660.500đồng

5) Năm 2022 nộp 5.590.000 x 0,9% lãi 1 tháng là 50.310 đồng x 12 tháng x 4 năm là 2.414.880 đồng.

6) Năm 2023 nộp 5.590.000 x 0,9% lãi 1 tháng là 50.310 đồng x 12 tháng x 3 năm là 1.811.160đồng.

7) Năm 2024 nộp 5.590.000 x 0,9% lãi 1 tháng là 50.310 đồng x 12 tháng x 2 năm là 1.207.440đồng

8) Năm 2025 nộp 5.590.000 x 0,9% lãi 1 tháng là 50.310 x 12 tháng = 603.720đồng.

Từ đầu năm 2026 tính đến ngày 21/7/2026 tiếp tục tính lãi như trên.

Tổng cộng số tiền ông S phải trả gốc và lãi cho gia đình bà tính đến hết ngày 20/7/2026 là 51.404.691 đồng

Đối với các khoản dịch vụ nộp cho Hợp tác xã trong thời gian mà gia đình ông S sử dụng đất thuê khoán thì gia đình ông S đã nộp nên bà không yêu cầu Toà án giải quyết.

Do đến 31/12/2025 thì đã hết hạn hợp đồng thuê khoán đất và Uỷ ban chưa ký lại với gia đình bà và cũng chưa ký kết hợp đồng với ai. Do vậy diện tích đất thuê khoán nói trên đang do Uỷ ban xã B quản lý nên bà T1 không yêu cầu gia đình ông S phải trả lại đất nữa mà sửa đổi là đề nghị Ủy ban nhân dân xã B cho gia đình bà được đấu lại lô đất nói trên vì gia đình bà không vi phạm hợp đồng dịch vụ, gia đình bà đã đóng góp đầy đủ số tiền thuê khoán với Uỷ ban, gia đình bà chỉ cho gia đình ông S (là em ruột) mượn để canh tác, nuôi trồng thuỷ sản.

Bà T1 không chấp nhận ý kiến của ông S cho rằng ông S đã bỏ tiền mua lại vợ chồng bà hợp đồng thuê khoán đất mà chỉ cho vợ chồng ông S mượn đất để sử dụng.

Tài liệu do nguyên đơn - bà T1 giao nộp: 01 Giấy ủy quyền của ông Q cho bà T1 (bản chính); 02 Căn cước công dân ông Q, bà T1 (bản sao chứng thực); 01 Biên bản làm việc ngày 31/7/2025 của UBND xã B (bản photo); Biên lai thu tiền (bản photo) gồm có 01 biên lai thu tiền ngày 15/8/2018 số tiền 3.075.000 đồng, 01 biên lai thu tiền ngày 11/4/2019 số tiền 3.075.000 đồng, 01 biên lai thu tiền ngày 25/7/2021 số tiền 3.075.000 đồng, 01 biên lai thu tiền ngày 28/5/2022 số tiền 5.590.000 đồng, 01 biên lai thu tiền ngày 31/7/2023 số tiền 5.590.000 đồng, 01 biên lai thu tiền ngày 24/5/2024 số tiền 5.590.000 đồng, 01 biên lai thu tiền ngày 15/6/2025 số tiền 5.590.000 đồng; bản phô tô các phiếu thu ngày 18/5/2022, ngày 17/7/2023, ngày 24/5/2024, ngày 15/6/2025. Hợp đồng giao khoán các năm 2022, 2023, 2024 (bản photo); 01 Hợp đồng thuê đất công ích năm 2025 (bản photo); bản tự khai ngày 05/12/2025; 09/12/2025; đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện ngày 18/12/2025; Đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện ngày 13/3/2026 của ông Q, bà T1 (lần 2); Đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện ngày 15/3/2026, ngày 30/6/2026, ngày 21/7/2026 của ông Q, bà T1.

Bị đơn- ông Nguyễn Văn S trình bày: bà T1 là chị gái ruột của ông. Ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T1 là vợ chồng. Gia đình ông Q, bà T1 có ký kết Hợp đồng giao khoán đất với Ủy ban nhân dân xã K lô đất số 9 thửa 11 diện tích 27,95 sào bắc bộ ở xóm K, xã B. Năm 2004 gia đình ông có mua lại Hợp đồng đấu đất với ông Q, bà T1 với số tiền 22.500.000đồng, tuy nhiên hiện nay ông không có tài liệu chứng cứ về việc mua lại Hợp đồng đấu đất. Vì là chị em trong gia đình tin tưởng nhau nên không có giấy tờ mua bán. Ông đã đưa trực tiếp số tiền trên cho ông Q và từ đó gia đình ông bắt đầu cải tạo đắp bờ, đào ao để nuôi trồng thuỷ sản và rủ người cùng làm chung là anh Trần Văn Đ sinh năm 1979 (là anh của chị G, vợ ông) ở xóm E, T cũ. Trong quá trình canh tác ông và anh Đ đề nghị ông Q chuyển tên hợp đồng sang cho gia đình ông nhưng gia đình ông Q không chuyển. Do trong thời gian nuôi cá không đạt được hiệu quả kinh tế nên anh Đ không canh tác nữa và đã để lại diện tích mà hai anh em đã cải tạo chung từ năm 2007 cho gia đình ông tiếp tục quản lý sử dụng đất canh tác. Hàng năm gia đình ông vẫn đưa tiền cho ông Q để nộp tiền thuê đất cho Uỷ ban còn gia đình ông vẫn nộp các khoản dịch vụ cho Hợp tác xã. Từ năm 2018 ông tiếp tục đề nghị ông Q chuyển nhượng Hợp đồng cho gia đình ông để ông được trực tiếp ký kết hợp đồng thuê khoán với Ủy ban, nhưng gia đình ông Q không chuyển và bảo lấy lại một nửa ao đầm. Ông không đồng ý trả lại một nửa ao đầm, do vậy hai bên đã xảy ra mâu thuẫn nên khi ông đưa tiền phí thuê khoán đất thì ông Q không nhận nên ông chưa gửi được tiền cho ông Q, bà T1.

Hiện nay ông vẫn đang sử dụng đất ao đầm của Ủy ban trên diện tích 27,95 sào bắc bộ tại lô 9 thửa 11 ở xóm K, xã B. Thời điểm trước khi mượn đất thì lúc

đấy là đất ruộng để không, để cỏ mọc. Đến khi vợ chồng ông sử dụng thì vợ chồng ông đã tôn tạo, xây cống để dẫn nước vào để thả tôm cá, làm nhà tạm để trông coi và chăn nuôi; chi phí đã đầu tư về việc tôn tạo, xây cống, đào đắp bờ tổng chi phí khoảng 1 tỷ đồng. Hiện nay gia đình ông vẫn đang thả tôm, cá, số tiền bỏ vốn ra khoảng 15.000.000 đồng.

Ông S xác nhận số tiền nộp thuê khoán đất với Ủy ban xã K, sau đó là UBND thị trấn B mà vợ chồng ông Q, bà T1 đã nộp từ năm 2018 đến năm 2025 cụ thể :

+Từ năm 2018 đến năm 2021 mỗi năm là 3.075.000đồng.

+ Từ năm 2022 đến năm 2025 mỗi năm là 5.590.000đồng.

Tổng cộng 8 năm là 34.660.000đồng.

Đến nay ông xác định chỉ trả cho ông Q, bà T1 số tiền 34.660.000 đồng và sẽ trả ngay số tiền này. Ông không chấp nhận trả lãi theo yêu cầu khởi kiện của bà T1, ông Q vì giữa hai bên không ký hợp đồng thuê đất, hai bên không thỏa thuận về lãi.

Tuy nhiên nếu bà T1 cứ cố tình tính tiền lãi thì vì tình cảm gia đình nên ông chỉ chấp nhận trả lãi cho bà T1 theo như cách tính lãi của ông như sau:
3.075.000đồng x 0,9%/tháng x 12 tháng x 4 năm = 1.328.400đồng.
5.590.000đồng x 0,9%/tháng x 12 tháng x 4 năm = 2.914.880đồng.

Tiền lãi cộng là 3.743.200đồng.Tổng cộng ông phải trả cho ông Q, bà T1 là 38.403.200đồng.

Đối với số tiền mua lại hợp đồng đấu thầu đất mà ông đưa cho ông Q , do ông không có tài liệu chứng cứ chứng minh nên ông không có yêu cầu phản tố về việc đòi số tiền này.

Tài liệu ông S giao nộp*: Đơn xin trình bày của ông S ngày 09/01/2026; bản phô tô Biên lai thu tiền ngày 29/6/2017 số tiền 3.075.000 đồng, bản phô tô Biên lai thu tiền ngày 7/7/2007 số tiền 1.123.000 đồng, bản phô tô Biên lai thu tiền ngày 06/8/2008 số tiền 1.932.800 đồng, bản phô tô phiếu thu ngày 21/7/2020 số tiền 470.000 đồng, bản phô tô phiếu thu ngày 23/6/2019 số tiền 1.610.000 đồng, bản phô tô phiếu thu ngày 13/7/2021 số tiền 470.000 đồng, bản phô tô phiếu thu ngày 26/7/2022 số tiền 587.000 đồng, bản phô tô phiếu thu ngày 8/7/2023 số tiền 587.000 đồng, bản phô tô phiếu thu ngày 12/6/2025 số tiền 587.000 đồng, bản phô tô biên lai thu tiền ngày 08/7/ 2010 số tiền 7.000 đồng, bản phô tô phiếu thu ngày 26/7/2005 số tiền 1.275.000 đồng, bản phô tô phiếu thu ngày 17/3/2004 số tiền 3.750.000 đồng, bản phô tô biên lai thu tiền ngày 30/5/2009 số tiền 966.000 đồng, bản phô tô biên lai thu tiền ngày 19/01/2008 số tiền 967.200 đồng, bản phô tô phiếu thu ngày 02/12/2008 số tiền 40.000 đồng, bản phô tô phiếu thu ngày 03/6/2009 số tiền 197.000 đồng, bản phô tô phiếu thu ngày 23/6/2019 số tiền 1.610.000 đồng, bản phô tô phiếu thu ngày 06/8/2008 số tiền 60.000 đồng, bản phô tô phiếu thu ngày 07/7/2007 số tiền 731.000 đồng.*

*__Bà Trần Thị G - Người có quyền lợi liên quan trình bày__: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn S. Việc tranh chấp hợp đồng thuê khoán giữa ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị T1 với ông Nguyễn Văn S theo đó ông Q, bà T1 yêu cầu ông S phải trả lại diện tích 27,95 sào bắc bộ tại lô 9 thửa 11 ở xóm K, xã B mà đã ký kết Hợp đồng thuê khoán với UBND thị trấn B nay là xã B và đòi ông S phải trả số tiền thuê đất. Ý kiến của bà là đất thuê khoán hiện nay vẫn do Uỷ ban quản lý nên không thuộc quyền sử dụng của ông Q, bà T1 còn về số tiền trả ông Q, bà T1 vợ chồng bà chỉ chấp nhận trả số tiền cho ông Q, bà T1 tổng cộng là 38.403.200đồng như ông S (chồng bà) đã trình bày.

*__Ủy ban nhân dân xã B__ trình bày tại Văn bản số 458/UBND- KT ngày 13/4/2026 như sau: Từ năm 2018 đến năm 2024, Ủy ban nhân dân xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình có ký kết Hợp đồng giao khoán với gia đình ông Lê Văn Q ở xóm K, huyện K, tỉnh Ninh Bình diện tích lô đất số 09 thửa số 11, diện tích 27,95 sào bắc bộ (tương đương 10.062m²). Đến cuối năm 2024 xã K sáp nhập vào thị trấn B. Năm 2025 Ủy ban nhân dân thị trấn B ký Hợp đồng thuê đất công ích với ông Lê Văn Q diện tích đất của lô đất nói trên. Mục đích ký kết Hợp đồng: sử dụng để nuôi trồng thuỷ sản. Bên thuê đất không được làm thay đổi mặt bằng, không được chuyển nhượng cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, không được thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Thời gian ký kết hợp đồng: từ ngày 01/01 đến ngày 31/12 hàng năm. Hết năm lại ký lại hợp đồng giao khoán.Về giá trị hợp đồng giao khoán như sau: Từ năm 2018 đến năm 2021 giá cho thuê ký kết mỗi năm là 3.075.000đồng. Từ năm 2022 đến năm 2025 giá cho thuê là 5.590.000đồng/1 năm. Gia đình ông Q đã nộp đủ số tiền thuê đất hàng năm cho Ủy ban nhân dân xã K (thị trấn B), nay là UBND xã B. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê đất công ích nói trên thì UBND xã chỉ biết gia đình ông Lê Văn Q ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân xã. Do gia đình ông Q có đơn đề nghị UBND xã giải quyết việc ông Nguyễn Văn S không trả tiền thuê diện tích đất nói trên nên UBND xã mới biết gia đình ông Q ký hợp đồng thuê đất với UBND xã nhưng không trực tiếp canh tác mà để cho gia đình ông S canh tác (Theo như đơn đề nghị của ông Q và bà T ngày 04/7/2025 thì gia đình ông bà cho gia đình ông Nguyễn Văn S mượn đất để canh tác) dẫn đến hai bên tranh chấp.Theo Hợp đồng thuê đất công ích năm 2025 ký kết giữa Ủy ban nhân dân thị trấn B với gia đình ông Q thì thời gian có Hiệu lực của Hợp đồng là: ngày bắt đầu là ngày 01/01/2025, ngày kết thúc hợp đồng là ngày 31/12/2025. Đến nay Hợp đồng cho thuê đất công ích đối với lô đất số 09 thửa số 11, diện tích 27,95 sào bắc bộ (tương đương 10.062m²) giữa UBND thị trấn B, nay là UBND xã B với ông Lê Văn Q đã chấm dứt. Hiện UBND xã B chưa ký tiếp hợp đồng cho thuê đất nông nghiệp với gia đình ông Q, bà T1 và cũng chưa ký kết Hợp đồng cho thuê đất thửa đất nói trên với cá nhân, tổ chức nào.

Hiện nay gia đình ông Q, bà T1 với gia đình ông S có sảy ra tranh chấp đối với lô đất cho thuê nói trên và đòi gia đình ông S phải trả lại số tiền mà ông bà đã

nộp tiền thuê đất với Uỷ ban. Ủy ban nhân dân xã B đề nghị Toà án nhân dân khu vực 4 giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tài liệu cung cấp:Đơn đề nghị ngày 04/7/2025 của ông Q, bà T1; Biên bản làm việc về việc giải quyết đơn đề nghị của công dân ngày 31/7/2025 của Phòng Kinh tế xã B; Báo cáo số 02/BC- PKT ngày 31/7/2025 của Phòng Kinh tế xã B. - Biên bản làm việc ngày 30/12/2025 của Phòng Kinh tế xã B việc giải quyết đơn đề nghị của công dân; Năm 2018: Có chứng từ nộp tiền số 00443 ngày 15/8/2018. Số tiền 3.075.000 đồng (UBND xã chưa tìm thấy hợp đồng). Năm 2019: Có chứng từ nộp tiền số 00453352 ngày 11/4/2019. Số 3.075.000 đồng (UBND xã chưa tìm thấy hợp đồng). Năm 2020: (UBND xã chưa tìm thấy hợp đồng cũng như hóa đơn nộp tiền. Năm 2021: Có chứng từ nộp tiền số 0042379 ngày 25/7/2021. Số 3.075.000 đồng. (UBND xã chưa tìm thấy hợp đồng)

Năm 2022: Thời hạn thực hiện hợp đồng: Ngày bắt đầu 01/01/2022. kết thúc 31/12/2022: DT 27,95 sào x 200.000 đồng/sào = 5.590.000 đồng, có hoá đơn nộp tiền. Năm 2023: Thời hạn thực hiện hợp đồng: Ngày bắt đầu 01/01/2023. Ngày kết thúc 31/12/2023: DT 27,95 sào x 200.000 đồng/sào – 5.590.000 đồng, có hóa đơn nộp tiền. Năm 2024: Thời hạn thực hiện hợp đồng: Ngày bắt đầu 01/01/2024. Ngày kết thúc 31/12/2024: DT 27,95 sào x 200.000 đồng/sào = 5.590.000 đồng, có hóa đơn nộp tiền. Năm 2025: Thời hạn thực hiện hợp đồng: Ngày bắt đầu 01/01/2025. Ngày kết thúc 31/12/2025: DT 27,95 sào x 200.000 đồng/sào = 5.590.000 đồng, có hóa đơn nộp tiền.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng trình tự quy định của pháp luật. Các đương sự đã chấp hành pháp luật.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025; Điều 117, Điều 357, Điều 468, Điều 494, Điều 579, Điều 581 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 132 Luật Đất đai năm 2013; Điều 179 Luật Đất đai năm 2024; Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; 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 và lệ phí Tòa án.

Đề nghị tuyên:

1. Chấp nhận việc rút 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại phần diện tích ao đầm đang canh tác.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T1 đối với bị đơn ông Nguyễn Văn S về việc "Tranh chấp hợp đồng dân sự".

3. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn S phải hoàn trả cho nguyên đơn ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T1 số tiền thuê đất đã nộp thay từ năm 2018 đến năm 2025 là 34.660.000 đồng (ba mươi tư triệu sáu trăm sáu mươi nghìn đồng chẵn) và

tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là 3.743.200 đồng (ba triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn hai trăm đồng). Tổng cộng số tiền bị đơn phải trả là 38.403.200 đồng (ba mươi tám triệu bốn trăm linh ba nghìn hai trăm đồng).

4. Không chấp nhận phần còn lại của yêu cầu khởi kiện về tiền lãi suất chậm trả với số tiền 13.001.491đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền phải trả cho nguyên đơn theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Nguyên đơn ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 5.300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003110 ngày 25/11/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4, tỉnh Ninh Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: bà T1, ông Q có đơn khởi kiện yêu cầu đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại số tiền mà gia đình ông bà đã bỏ ra khi ký kết hợp đồng thuê khoán với Uỷ ban nhưng cho gia đình ông S mượn đất để sử dụng. Bị đơn (ông S) có nơi cư trú tại xã B, tỉnh Ninh Bình. Đây là quan hệ tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 4- Ninh Bình.

Ông Q có Giấy uỷ quyền cho bà T1 thay mặt tham gia tố tụng tại Toà án và quyết định mọi việc liên quan trong vụ án nên bà T1 là người đại diện theo uỷ quyền của ông Q.

Tại phiên toà Nguyên đơn, Bị đơn có mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sư, Toà án tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[2].*Về quan hệ tranh chấp*:

Bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn S có quan hệ là chị em ruột. Ông Lê Văn Q là chồng bà T1. Từ năm 2004 đến năm 2025 hàng năm ông Lê Văn Q và Ủy ban nhân dân xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình có ký kết Hợp đồng giao khoán diện tích lô đất số 09 thửa số 11, diện tích 27,95 sào bắc bộ (tương đương 10.062m²). Cuối năm 2024 xã K sáp nhập vào thị trấn B. Năm 2025 Ủy ban nhân dân thị trấn B và ông Lê Văn Q ký Hợp đồng thuê đất công ích với diện tích đất của lô đất nói trên. Mục đích ký kết Hợp đồng: sử dụng để nuôi trồng thuỷ sản. Bên thuê đất không được làm thay đổi mặt bằng, không được chuyển nhượng cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, không được thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Thời gian ký kết hợp đồng giao khoán, thuê đất công ích: từ ngày 01/01 đến ngày 31/12 hàng năm. Hết năm lại ký lại hợp

đồng. Trong thời gian ký kết hợp đồng thuê khoán thì gia đình ông Q bà T1 không sử dụng đất mà cho gia đình ông S mượn để sử dụng nuôi trồng thuỷ sản. Hai bên thoả thuận miệng, gia đình ông S sử dụng đất thì có trách nhiệm đóng tất cả các khoản lệ phí thu hàng năm và trả theo phương án thu hàng năm.

Từ năm 2004 đến năm 2017 gia đình ông S đã trả tiền thuê đất đầy đủ cho ông Q.

Từ năm 2018 đến năm 2021 giá trị hợp đồng thuê khoán kết mỗi năm là 3.075.000đồng. Từ năm 2022 đến năm 2025 giá trị hợp đồng thuê khoán là 5.590.000đồng/1 năm. Gia đình ông Q đã nộp đủ số tiền thuê đất hàng năm cho Ủy ban nhân dân xã K (thị trấn B), nay là UBND xã B.

Do từ năm 2018 đến năm 2025 giữa gia đình ông S và gia đình bà T1 có sảy ra mâu thuẫn lý do gia đình ông S muốn được trực tiếp ký kết hợp đồng thuê khoán với Uỷ ban nhưng gia đình ông Q không đồng ý cho chuyển và có nhu cầu muốn lấy lại đất đã thuê khoán nên khi ông S đưa tiền cho ông Q để nộp tiền lệ phí thuê khoán hàng năm thì ông Q không nhận vì vậy ông S xác nhận chưa trả số tiền thuê khoán hàng năm cho gia đình ông Q mặc dù gia đình ông vẫn sử dụng đất thuê khoán.

Đến ngày 04/7/2025 bà T1 có đơn đề nghị với Ủy ban nhân dân xã B yêu cầu ông Nguyễn Văn S phải có trách nhiệm trả cho gia đình bà diện tích đất mà gia đình bà đã thuê khoán với Uỷ ban và yêu cầu ông S phải trả số tiền lệ phí mà gia đình bà đã bỏ ra hàng năm nộp cho Uỷ ban từ năm 2018 đến năm 2025.

Tại đơn khởi kiện ban đầu đề ngày 20/11/2025 của ông Q, bà T1: yêu cầu gia đình ông S phải trả lại diện tích lô đất số 09, thửa số 11, diện tích 27,95 sào bắc bộ (tương đương 10.062 m^2); địa chỉ: thị trấn B, huyện K, tỉnh Ninh Bình (nay là xã B, tỉnh Ninh Bình) cho gia đình bà sử dụng. Buộc gia đình ông Nguyễn Văn S trả lại số tiền thuê đất từ năm 2018 -2025 cho gia đình bà là 8 năm trị giá 10.000.000₫/ 1 mẫu/ 1 năm x 2,5 mẫu x 8 năm = 200.000.000₫ theo giá đơn giá địa phương. Theo bà T1 giá thuê nói trên bà tính lúc đó là 10.000.000đồng/năm là theo giá thoả thuận tại địa phương mà giữa các cá nhân gia đình có đất cho thuê. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà ông Q, bà T1 đã có thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể không yêu cầu ông S phải trả lại đất nữa mà sửa đổi đơn khởi kiện với nội dung đề nghị Ủy ban nhân dân xã B ký kết hợp đồng thuê khoán với gia đình bà; đối với số tiền phải trả thì bà T1 không buộc ông S phải trả lại số tiền thuê đất theo giá 10.000.000đồng/năm như đơn khởi kiện ban đầu mà buộc vợ chồng ông S phải trả tổng số tiền thuê khoán nộp từ năm 2018 đến năm 2025 là 34.660.000đồng và tính tiền lãi từ năm 2018 đến thời điểm toà án xét xử 21/7/2026, tổng cộng cả gốc và lãi là 51.404.691 đồng. Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp về kiện đòi tài sản trong giao dịch dân sự về thuê khoán tài sản; hợp đồng mượn tài sản theo quy định tại Điều 166, Điều 483, 484, 485, 494 Bộ luật dân sự năm 2015.

Hội đồng xét xử xét thấy:

*Đối với yêu cầu đòi quyền sử dụng đất: Đến nay bà T1 xác định thời hạn ký kết hợp đồng thuê khoán đất với Uỷ ban đã chấm dứt từ ngày 31/12/2025 và Ủy ban nhân dân xã B chưa ký kết Hợp đồng thuê khoán với cá nhân tổ chức nào và xác định lô đất số 09, thửa số 11, diện tích 27,95 sào bắc bộ thuộc sự quản lý của Uỷ ban nên đã rút yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất. Việc rút yêu cầu khởi kiện này của bà T1 là đúng pháp luật nên cần chấp nhận.

Đối với yêu cầu của bà T1 về việc đề nghị Ủy ban xã B tiếp tục ký kết hợp đồng thuê đất lý do bà không vi phạm hợp đồng thuê khoán, bà vẫn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Uỷ ban, gia đình bà cho ông S (là em ruột) mượn để sử dụng đất; trong khi ông S sử dụng đất mà không trả tiền thuê đất thì gia đình bà vẫn nộp tiền thuê đất cho Uỷ ban với mục đích không cho người ngoài sử dụng đất. Đối với đề nghị này của bà T1 không thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án mà thuộc thẩm quyền của UBND xã B nên vấn đề này đề nghị bà liên hệ với Ủy ban nhân dân xã B để giải quyết.

*Đối với yêu cầu trả số tiền thuê đất hàng năm từ năm 2018 đến năm 2025 là 34.660.000đồng: Hội đồng xét xử xét thấy ông Q nộp tiền thuế hàng năm đối với Hợp đồng giao khoán thuê đất công ích cho Uỷ ban thể hiện các Biên lai thu tiền mang tên Lê Văn Q nộp các ngày 15/8/2018 số tiền 3.075.000 đồng; Biên lai ngày 11/4/2019 số tiền 3.075.000 đồng; 01 biên lai thu tiền ngày 25/7/2021 số tiền 3.075.000 đồng, 01 biên lai thu tiền ngày 28/5/2022 số tiền 5.590.000 đồng, 01 biên lai thu tiền ngày 31/7/2023 số tiền 5.590.000 đồng, biên lai thu tiền ngày 24/5/2024 số tiền 5.590.000 đồng, 01 biên lai thu tiền ngày 15/6/2025 số tiền 5.590.000 đồng; Năm 2020 bà T1 không cung cấp được hoá đơn và xã B cũng không tìm thấy hoá đơn nộp tiền. Tuy nhiên các bên đương sự đều đã xác nhận số tiền thuê khoán hàng năm từ năm 2018 đến năm 2025 gia đình ông Q đã nộp đủ, tổng cộng là 34.660.000đồng. Do vợ chồng ông S sử dụng đất thuê khoán của vợ chồng ông Q và hai bên có thoả thuận miệng về việc ông S phải trả tiền thuê khoán đất hàng năm cho ông Q nên khi ông Q, bà T1 đã nộp cho Uỷ ban số tiền thuê khoản thì ông S, bà G phải trả cho ông Q số tiền này là có cơ sở. Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông S, bà G cũng đã thừa nhận có trách nhiệm trả cho ông Q, bà T1 số tiền trên nhưng do hai bên sảy ra mâu thuẫn nên ông S chưa có điều kiện thanh toán số tiền trên cho ông Q, bà T1.

*Đối với việc tính lãi của bà T1 đối với số tiền 34.660.000đồng: Hội đồng xét xử xét thấy sự việc gia đình ông Q, bà T1 cho gia đình ông S mượn đất để sử dụng nuôi trồng thuỷ sản trong hợp đồng thuê khoán tài sản với Ủy ban nhân dân xã K, nay là Ủy ban nhân dân xã B, không phải là quan hệ vay tài sản. Tại thời điểm kết thúc hợp đồng hàng năm giữa các bên không có thoả thuận thời hạn trả số tiền và lãi suất chậm trả; số tiền ông Q đã nộp cho Uỷ ban không phải nộp từ đầu năm; hiện bà T1 cũng như Uỷ ban xã B không cung cấp được Biên lai nộp tiền năm 2020 nên việc bà T1 yêu cầu tính tiền lãi của số tiền 34.660.000đồng như bà T1 đã trình bày ở trên là không phù hợp. Mặt khác, trong thời gian từ năm 2018

đến trước ngày 04/7/2025 khi gia đình ông Q, bà T1 cho gia đình ông S mượn sử dụng đất thuê khoán và ông Q đã nộp tiền thuê đất cho Uỷ ban nhưng trong thời gian nói trên, ông Q, bà T1 không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh về việc đòi gia đình ông S phải trả số tiền nộp phí thuê đất, nên không có cơ sở để tính số tiền lãi chậm trả từ thời gian trên.

Đến ngày 04/7/2025 bà T1 đã có Đơn đề nghị gửi UBND xã B để yêu cầu ông S phải trả số tiền lệ phí 8 năm từ năm 2018 đến năm 2025 theo hoá đơn hàng năm mà gia đình bà đã nộp cho Uỷ ban. Như vậy cần xác định thời điểm ông S, bà G chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán từ ngày 04/7/2025. Căn cứ Điều 357 Bộ luật dân sự thì ông S phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả được xác định theo thoả thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự. Do các bên không có thoả thuận về lãi chậm trả nên việc tính lãi chậm trả tương ứng là 10%/năm theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Về thời gian chậm trả: Tính từ ngày 04/7/2025 đến ngày 21/7/2026 là 12 tháng 17 ngày nên tiền lãi chậm trả ông S, bà G phải trả cho ông Q bà T1 được tính là : 12 tháng 17 ngày x 10%/năm x 34.660.000đồng = 3.627.430 đồng.

Do ông S, bà G tự nguyện thanh toán số tiền lãi là 3.743.200đồng theo cách tính của ông S nên cần ghi nhận sự tự nguyện của ông S về việc thanh toán cho ông Q, bà T1 số tiền lãi là 3.743.200đồng.

Như vậy, tổng cộng ông S, bà G phải trả cho ông Q, bà T1 số tiền gốc 34.660.000đồng và lãi là 3.743.200đồng. Tổng cộng là 38.403.200đồng.

Việc bà T1 yêu cầu phải trả số tiền cả gốc và lãi tính đến ngày 21/7/2026 là 51.404.691 đồng nên số tiền lãi không được chấp nhận chênh lệch là 51.404.691 đồng - 38.403.200đồng = 13.001.491đồng.

Từ các phân tích trên cần chấp nhận một phần yêu càu khởi kiện của ông Q, bà T1 về việc đòi số tiền ông S phải trả là 38.403.200đồng và không chấp nhận yêu cầu phải trả số tiền lãi là 13.001.491đồng.

Về án phí: Ông S, bà G phải chịu án phí đối với số tiền phải trả là 38.403.200đồng là 5% x 38.403.200đồng = 1.920.160đồng.

Ông Q, bà T1 phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là 5% x 13.001.491đồng = 650.074đồng, được đối trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.300.000đồng tại cơ quan thi hành án. Ông Q, bà T1 được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí còn lại là 4.649.926đồng

Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 166, 483, 484, 485, 486, 487, 494, Điều 357 Bộ luật dân sự; khoản 3 điều 26, Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025; Điều 26 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ 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 và đình chỉ xét xử đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà T1 kiện đòi ông S phải trả lại diện tích đất đã thuê khoán.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị T1 về việc đòi ông S, bà G phải trả số tiền lệ phí thuê đất từ năm 2018 đến năm 2025 và tiền lãi chậm trả trong giao dịch dân sự về hợp đồng thuê khoán.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà T1, ông Q đối với số tiền lãi là 13.001.491đồng (*mười ba triệu không trăm linh một nghìn bốn trăm chín mươi mốt đồng*).

4. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị G phải trả cho ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T1 số tiền gốc là 34.660.000đồng và tiền lãi là 3.743.200đồng. Tổng cộng là 38.403.200đồng (*ba mươi tám triệu bốn trăm linh ba nghìn hai trăm đồng*)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành 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.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông S, bà G phải chịu án phí là 1.920.160đồng (*một triệu chín trăm hai mươi nghìn một trăm sáu mươi đồng*).

- Ông Q, bà T1 phải nộp tiền án phí là 650.074đồng, được đối trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.300.000đồng (Năm triệu ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí. Lệ phí toà án số BLTU/25E số 0003110 ngày 25/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình. Hoàn trả lại cho ông Q, bà T1 số tiền tạm ứng án phí còn lại là 4.649.926đồng (*Bốn triệu sáu trăm bốn mươi chín nghìn chín trăm hai mươi sáu đồng*)

Án xử công khai sơ thẩm, ông Q, bà T1, ông S, bà G có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được 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 năm 2025 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 và ra quyết định thi hành án theo yêu cầu, tự nguyện và thỏa thuận thi hành án hoặc cưỡng chế thi

hành án, thời hiệu thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 4, Điều 6, Điều 7, Điều 34, Điều 36 Luật thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi gửi

- TAND tỉnh Ninh Bình
- VKSND khu vực 4- ninh bình
- THA DS Ninh Bình
- Các đương sự
- Lưu hs
- Lưu cq

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thị Bích Thủy