

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN MINH
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 79/2022/ DS- ST

Ngày 26 tháng 9 năm 2022

*“V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản
và thuê quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN MINH - KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Mỹ Huệ

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Hồ Thị Hoa

2. Ông Nguyễn Tấn Đức

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Hồng Nhung, Cán bộ Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Minh tham gia phiên tòa:
Ông Trần Văn Ý - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2022, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 02/2022/TLST- DS ngày 04 tháng 01 năm 2022 về việc *“Tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản và thuê quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 177/2022/QĐST-DS ngày 25/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 146/2022/QĐST-DS, ngày 10/9/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Hồng L, sinh năm 1981 (*có mặt*)

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn Thứ Mười Một, huyện An Minh - Kiên Giang

2. *Bị đơn:-* Ông Đặng Văn Nh, sinh năm 1978 (*vắng mặt*)

- Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1978 (*vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: ấp 11B, xã Đông Hưng, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1982 (*vắng mặt*);

Địa chỉ: ấp 11B, xã Đông Hưng, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trong đơn khởi kiện ngày 24/12/2021 và trong quá trình tố tụng bà Loan trình bày và yêu cầu như sau:***

Bà L có diện tích đất 20.378.7m² thửa đất tại ấp 11B, xã Đông Hưng, huyện An Minh theo giấy chứng nhận số: CQ 326880 và giấy số: CQ 326881, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 08/5/2019 cho Bà

Trần Thị Hồng L. Vào ngày 25/3/2019 bà Loan thỏa thuận cho bà Cẩm và ông Nh thuê toàn bộ diện tích đất trên, giá mỗi năm 50.000.000đ, thời hạn cho thuê 03 năm, hình thức thanh toán tiền thuê đất vào đầu năm, khi cho thuê không làm giấy tờ gì. Năm thứ nhất ông Nh và bà C đã thanh toán tiền thuê đất cho bà L đủ, năm 2020 và 2021 chưa thanh toán và cũng không trả đất cho bà L, bà có đến nhắc nhở nhiều lần nhưng ông Nh và bà C không thanh toán nên bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện An Minh giải quyết, buộc bà C, ông Nh phải trả lại diện tích đất và tiền cho thuê đất, và yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê đất giữa bà L và ông Nh, bà C thỏa thuận bằng lời nói. Ngày 29/10/2018 bà L có cho bà C vay 20.000.000đ và tiền lãi suất theo quy định của pháp luật, thời hạn tính tiền lãi từ ngày 29.02.2018 đến ngày 29/11/2021, số tiền lãi là 10.000.970đ. Trong thời gian chờ Tòa giải quyết vụ án tháng 03/2022 bà L đã lấy lại đất sử dụng, hôm nay bà L xác định lại yêu cầu giải quyết cụ thể.

1. Rút lại phần yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê đất và đòi lại đất vì hiện nay bà L đã lấy đất lại.

2. Rút lại yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị Th vì bà Th là người giới thiệu bà C đến vay tiền của bà L nên bà Th có ký chứng kiến trong biên nhận.

3. Yêu cầu ông Nh và bà C trả tiền thuê đất cho bà L từ ngày 16/02/2020 đến 16/02/ 2022 là 02 năm, số tiền 100.000.000đ và 20.000.000đ tiền vay còn thiếu và yêu cầu bà Cẩm và ông Nh trả tiền lãi theo quy định pháp luật từ ngày 29/02/2019 đến 29/11/2021 là 02 năm 9 tháng, số tiền lãi là 10.999.970đ, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đòi bà C và ông Nh phải trả số tiền 130.999.970.000.000đ. Trong đó: tiền thuê đất là 100.000.000đ, tiền vay gốc là 20.000.000đ, tiền lãi suất là 10.999.970đ nhưng giảm tiền lãi cho bà C và ông Nh chỉ đòi tiền lãi tính tròn là 10.000.000đ.

Bị đơn bà C và ông Nh, bà Th từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến nay, không ý kiến trình bày.

Ý kiến Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa:

- Về thực hiện tố tụng tuân theo pháp luật của Thẩm phán, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi nghị án; Thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, thực hiện các thủ tục tố tụng, xác định mối quan hệ pháp luật, về thu thập tài liệu, chứng cứ chứng minh, tổng đạt các văn bản tố tụng và chuyển hồ sơ vụ án cho Viện Kiểm sát đúng trình tự thủ tục và thời gian quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự. Thư ký Tòa án thực hiện đúng theo quy định tại Điều 51 của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thì nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình

theo quy định tại các Điều 70, 72, 73, 76, 78 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ, đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung và quan điểm giải quyết vụ án:

Sau khi xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa xác định năm năm 2019 bà L có cho bà C và ông Nh thuê diện tích đất tại ấp 11B, xã Đông Hưng, giá cho thuê một năm 50.000.000đ, thời hạn cho thuê là 03 năm, khi cho thuê không làm hợp đồng nhưng căn cứ vào tài liệu chứng cứ mà ông Nh và bà C khởi kiện bà L vào tháng 5/2019 có nêu ra thiếu tiền thuê đất của bà L nên được xác định là bà L đòi tiền thuê đất có thật, năm 2018 bà L có cho bà C và ông Nh vay tiền 20.000.000 đồng, khi vay có làm biên nhận, thời hạn vay theo bà L trình bày không quy định, nên được xác định là hợp đồng cho vay tài sản không kỳ hạn, có lãi, trong quá trình vay bà C và ông Nh không trả tiền cho bà L nên bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà C và ông Nh phải trả số tiền còn thiếu. Bị đơn bà C và ông Nh từ khi Tòa án thụ lý vụ án cho đến nay không có mặt, không cung cấp chứng cứ gì để chứng minh và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà C và ông Nh phải trả số tiền còn thiếu cho bà L là phù hợp quy định tại các Điều 463, 469 và Điều 468 và Điều 472, Điều 481 Bộ luật dân sự,

Đối với diện tích đất cho thuê hiện nay bà L nhận lại sử dụng, tại phiên Tòa bà L xin rút lại yêu cầu khởi kiện đòi lại đất. Đối với bà Th có ký tên vào biên nhận vay tiền cùng với bà C tại phiên tòa hôm nay bà L xác định bà Th ký tên chỉ là người làm chứng khi bà C nhận tiền vay nên và rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Th nên đề nghị HĐXX nên đề nghị đình chỉ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1]. Xét về tố tụng: Sau khi Tòa án thụ lý vụ án có tổng đạt các Thông báo thụ lý vụ án cho bà C và ông Nh, bà Th biết việc bà L khởi kiện đòi tiền vay và tiền cho thuê quyền sử dụng đất còn thiếu, đã hết thời hạn quy định trong thông báo nhưng bà C và ông Nh, bà Th không ý kiến nên Tòa án tiếp tục thông báo về giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nên được xác định đây là những vụ án dân sự không tiến hành hòa giải được theo quy định tại Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử cả hai lần bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do. Tại phiên tòa lần thứ nhất do bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên phải hoãn phiên tòa, phiên tòa xét xử lần hai bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên HĐXX vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

4/ BA-DSST

- Khi khởi kiện bà L yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cho thuê đất và đòi trả lại diện tích đất trên và yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị Th. Tại phiên Tòa bà L yêu cầu xin rút lại yêu cầu đòi trả lại diện tích đất và rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị Th, xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà Loan là tự nguyện, phù hợp quy định tại Điều 5 và khoản 2 Điều 244 và Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 219, Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2]. Về quan hệ pháp luật : Bà L khởi kiện đòi bà C và ông Nh phải trả 100.000.000đ tiền thuê quyền sử dụng đất và 20.000.000đ vay và tiền lãi suất còn thiếu nên được xác định giao dịch giữa bà L và bà C, ông Nh là hợp đồng vay tài sản và thuê quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 463, Điều 469, Điều 468 và Điều 472, Điều 481 Bộ luật dân sự,

[4] Xét về nội dung và yêu cầu của bà Loan đòi ông Nh và C trả tiền thuê đất và tiền vay thấy rằng,

Nguyên đơn xác định năm năm 2019 có cho bà Cẩm và ông Nh thuê diện tích đất tại ấp 11B, xã Đông Hưng, giá cho thuê một năm 50.000.000đ, thời hạn cho thuê là 03 năm, khi cho thuê không làm hợp đồng nhưng chứng cứ mà chính ông Nh và bà C khởi kiện bà L vào tháng 5/2019 có nêu ra thiếu tiền thuê đất của bà L (BL số 35,39,45) nên được xác định là yêu cầu khởi kiện đòi tiền cho thuê đất của bà L có thật nên cần xem xét.

Năm 2018 bà L có cho bà C và ông Nh vay 20.000.000 đồng, khi vay có làm biên nhận, thời hạn vay theo bà L trình bày không quy định, trong quá trình vay bà C và ông Nh không trả tiền lãi và tiền gốc cho bà L, bà có đến đòi nhiều lần bà C và ông Nh không trả nên bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà C và ông Nh phải trả số tiền vay gốc là 20.000.000đ và yêu cầu trả lãi theo quy định pháp luật và thời hạn tính lãi 02 năm 09 tháng. Bị đơn bà C và ông Nh từ khi Tòa án thụ lý vụ án cho đến nay không có mặt, không cung cấp chứng cứ gì để chứng minh và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên HĐXX xét thấy yêu cầu tính lãi suất và thời gian tính của bà L là có cơ sở bởi vì bà C và ông Nh vay tiền của bà L ngày 29/10/2018 đến ngày xét xử là 26/9/2022 gần 4 năm nhưng bà L chỉ yêu cầu tiền lãi 02 năm, 09 tháng (29/11/2018 đến 29/11/2021), mức lãi suất 20%/năm ($20.000.000đ \times 20\%/năm = 4.000.000đ/năm$; $12 \text{ tháng} = 333.330đ/tháng \times 02 \text{ năm } 9 \text{ tháng} = 10.999.970 đ$, nhưng bà L chỉ yêu cầu tiền lãi là 10.000.000đ là phù hợp quy định tại khoản Điều 468 Bộ luật dân sự nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà C và ông Nh phải trả cho bà L số tiền còn thiếu là 130.000.000đ. Trong đó: tiền thuê đất là 100.000.000đ, tiền vay gốc là 20.000.000đ, tiền lãi suất là 10.000.000đ còn thiếu cho bà L là phù hợp quy định tại các Điều 463, 469 và Điều 468 và Điều 472, Điều 481 Bộ luật dân sự.

[5] Về án phí: 6.500.000 đ (130.000.000đ x 5 %). Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định án phí và lệ phí của Tòa án. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 463, 469 và Điều 468 và Điều 472, Điều 481 Bộ luật dân sự của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí của Tòa án.

[1]. Buộc bà Nguyễn Thị C và ông Đặng Văn Nh trả cho bà Trần Thị Hồng L 130.000.000 đồng (**Một trăm ba mươi triệu đồng**); trong đó: tiền vay gốc là 20.000.000 đồng, tiền lãi là 10.00.000 đồng, tiền thuê đất 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án không trả hoặc trả không đủ số tiền nói trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án một khoản tiền lãi theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

[2]. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị C và ông Đặng Văn Nh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 6.500.000đ (**Sáu triệu năm trăm ngàn đồng**) phần phải trả nợ đối với bà Loan.

Trả lại cho bà Trần Thị Hồng Loan số tiền 3.575.000đ tạm ứng án phí mà bà Loan tạm nộp theo biên lai số 0005208 ngày 28/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh.

[3]. Đình chỉ xét xử một phần khởi kiện của bà Trần Thị Hồng L đòi ông Nh và bà C trả lại đất và yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê đất.

[4]. Báo quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm 26/9/2022. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản chính của bản án này niêm yết theo thủ tục Tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án này 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9

6/ BA-DSST

Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi gửi:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Minh;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện An Minh.
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Mỹ Huê