

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAI LẬY
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 235/2022/DS-ST
Ngày: 18/11/2022
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 CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Giang.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/. Ông Đinh Văn Tùng.

2/. Ông Nguyễn Văn Tư.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Tiểu Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trinh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 10 và 18 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 13/2022/TLST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 323/2022/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 185/2022/QĐST-DS ngày 26/9/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đoàn Thị Bé H, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn:*

- Anh Trần Mười A, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã An P, huyện C1, tỉnh Trà Vinh.

Tạm trú: Ấp b, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Dương Văn T, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A1, xã M1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Anh Nguyễn Văn U, sinh năm 1987 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đoàn Thị Bé H trình bày:

Tôi có phần đất diện tích khoảng 9.000 m² tại ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00069 ngày 25/5/2010 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01509 ngày 27/10/2005. Ngày 09/3/2017 âm lịch, tôi có cho ông Trần Mười A và ông Dương Văn T thuê phần đất trên để nuôi cá với giá 60.000.000 đồng/năm, hai bên thỏa thuận thời gian thuê là 02 năm (từ ngày 09/3/2017 âm lịch đến ngày 09/3/2019 âm lịch), hàng năm trả tiền thuê đất cho tôi 01 lần vào tháng 3 âm lịch. Việc thuê đất có làm hợp đồng thuê đất viết tay do tôi không biết chữ nên con trai tôi là Nguyễn Văn U đại diện tôi ký tên vào hợp đồng. Ông Mười A và ông T đưa trước cho tôi 20.000.000 đồng tiền thuê đất.

Quá trình thuê đất ông Mười A và ông T thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền cụ thể: Tháng 3/2018 âm lịch ông Mười A và ông T trả cho tôi 40.000.000 đồng, tháng 3/2019 ông Mười A, ông T trả cho tôi 60.000.000 đồng.

Sau khi hết hạn thuê đất 02 năm theo Hợp đồng đã ký kết, ông Mười A và ông T tiếp tục thuê đất của tôi thêm 02 năm nữa với giá thuê vẫn là 60.000.000 đồng/năm. Do trước đó ông Mười A, ông T thực hiện đúng hợp đồng nên chúng tôi tin tưởng nhau và chỉ thỏa thuận miệng mà không có lập hợp đồng thuê đất.

Khi tiếp tục thuê đất, ông Mười A và ông T có trả cho tôi 60.000.000 đồng vào tháng 3/2020 âm lịch nhưng đến khi hết hạn thuê đất vào tháng 3/2021 âm lịch thì ông Mười A và ông T chỉ trả đất chứ không trả 60.000.000 đồng tiền thuê đất của năm còn lại. Từ đó đến nay tôi đã nhiều lần yêu cầu ông Mười A và ông T trả số tiền còn lại nhưng cả hai không trả.

Vụ việc tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang hòa giải, ông Mười A và ông T thừa nhận có thuê đất của tôi nhưng cho rằng đã trả đủ tiền rồi nên không trả nữa.

Nay tôi yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Mười A và ông Dương Văn T có nghĩa vụ trả cho tôi số tiền thuê đất là 60.000.000 đồng, yêu cầu trả khi một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

**. Bị đơn anh Trần Mười A và ông Dương Văn T vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại bản tự khai ngày 15/02/2022 và tại các biên bản hòa giải cùng thống nhất trình bày:*

Chúng tôi thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc thuê đất, giá thuê và thời hạn thuê, hai năm đầu thuê đất có làm giấy tay, hai năm sau chỉ thỏa thuận miệng mà không có làm giấy tờ gì. Việc trả tiền cũng không có làm giấy tờ.

Vào tháng 3/2017 âm lịch chúng tôi vào thuê đất có trả trước cho bà Bé H 20.000.000 đồng, 03 tháng sau khi trả 20.000.000 đồng thì trả tiếp 40.000.000 đồng của số tiền thuê đất năm thứ nhất. Năm thứ 2 thời gian thuê từ tháng 3/2018 âm

lịch đến tháng 3/2019 âm lịch, trả tiền vào tháng 3/2019 âm lịch. Năm thứ 3 thuê đất vào tháng 3/2019 âm lịch đến tháng 3/2020 âm lịch, trả tiền thuê đất vào tháng 3/2019 âm lịch. Năm thứ 4 thời gian thuê đất vào tháng 3/2020 âm lịch đến tháng 3/2021 âm lịch, trả tiền thuê đất vào tháng 3/2020 âm lịch. Như vậy chúng tôi đã trả đủ số tiền thuê đất cho bà Bé H, sau đó chúng tôi không thuê đất nữa nên trả lại đất cho bà H vào tháng 3/2021 âm lịch. Trong các lần trả tiền thuê đất đều do bà H là người nhận tiền, việc giao nhận tiền không có làm giấy tờ, không có ai khác chứng kiến.

Tại phiên tòa bà Đoàn Thị Bé H vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, yêu cầu anh Trần Mười A và ông Dương Văn T trả cho bà Bé H số tiền thuê đất là 60.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn không thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bị đơn anh Trần Mười A và ông Dương Văn T đã được Tòa án triệu tập đến dự phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn U có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt anh Trần Mười A, ông Dương Văn T và anh Nguyễn Văn Út.

[1.2] Phần đất bà Đoàn Thị Bé H cho ông T và anh Mười A thuê theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00069 ngày 25/5/2010 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01509 ngày 27/10/2005 là cấp cho hộ bà Đoàn Thị Bé H. Tuy nhiên các bên chỉ tranh chấp về việc trả tiền thuê đất, phần đất thuê đã tiến hành trả lại cho bên cho thuê nên không cần thiết đưa những thành viên trong hộ bà Bé H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Bà Đoàn Thị Bé H khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo quy định tại

khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn có nơi cư trú tại xã T và xã M, huyện C nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Giữa bà Đoàn Thị Bé H và anh Trần Mười A, ông Dương Văn T có giao kết hợp đồng thuê đất để nuôi cá với giá 60.000.000 đồng/năm, hai bên thỏa thuận thời gian thuê là 02 năm (từ ngày 09/3/2017 âm lịch đến ngày 09/3/2019 âm lịch), việc thuê đất hai bên có làm Hợp đồng thuê đất không có công chứng, chứng thực do anh Trần Mười Anh và anh Nguyễn Văn Út đại diện hộ bà Đoàn Thị Bé Hai ký tên do bà Bé Hai không biết chữ. Sau khi hết hạn thuê đất theo hợp đồng đã ký kết, nguyên đơn và bị đơn tiếp tục thỏa thuận cho thuê tiếp phần đất với thời hạn hai năm từ tháng 3/2019 đến tháng 3/2021 nhưng không có làm hợp đồng bằng văn bản. Về hợp đồng thuê đất, thời hạn thuê đất, giá thuê hàng năm nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận và trình bày thống nhất nên có căn cứ xác định giữa bà Đoàn Thị Bé H và anh Trần Mười A, ông Dương Văn T có xác lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Phía nguyên đơn và bị đơn đều trình bày thống nhất khi giao tiền thuê đất thì hai bên tự giao nhận với nhau mà không có làm giấy tờ thể hiện việc giao nhận tiền. Hai bên chỉ tranh chấp về số tiền thuê đất của năm cuối cùng trong thời hạn thuê mà các bên đã thỏa thuận. Bà Bé H trình bày trong 04 năm thuê đất phía bị đơn đã trả tiền thuê đất đầy đủ cho 03 năm đầu, đến năm thứ 4 thì chưa trả tiền thuê đất nên bà yêu cầu phía bị đơn phải trả số tiền thuê đất còn lại là 60.000.000 đồng. Ông T và anh Mười A cho rằng đã trả đủ số tiền thuê đất cho 04 năm thuê đất của bà Bé H, đã trả số tiền 60.000.000 đồng là tiền thuê đất của năm thứ 4 cho bà Bé H trước khi giao trả đất cho bà Bé H nhưng do tin tưởng nên không làm giấy tờ thể hiện việc giao nhận tiền. Lời trình bày của anh Mười A và ông T không được bà Bé H thừa nhận, ông T và anh Mười A không có chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình là có cơ sở. Mặc khác, Tòa án đã có Thông báo số 30/TB-TA ngày 20/4/2022 yêu cầu bị đơn cung cấp chứng cứ chứng minh đã trả đủ tiền cho bà Bé H như lời trình bày của các bị đơn tại các phiên hòa giải nhưng phía bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của các bị đơn.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 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.

Bà Đoàn Thị Bé H là người cao tuổi, được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm nên không phải hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho bà Bé H .

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 357, Điều 385, Điều 400, Điều 401, khoản 2 Điều 468, Điều 472, Điều 481 và Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 166, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị Bé H.

Buộc anh Trần Mười A và ông Dương Văn T có trách nhiệm trả cho bà Đoàn Thị Bé H số tiền 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng), thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

- Anh Trần Mười A và ông Dương Văn T phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Bà Đoàn Thị Bé H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Anh Nguyễn Văn Út, anh Trần Mười A và ông Dương Văn T có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm.

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 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, 7a, 7b 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 Tiền Giang;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Giang