TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 237/2022/DS-PT
Ngày: 19/12/2022
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 TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các thẩm phán: Ông Lê Quang Tấn

Ông Trần Bình Đảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Trương T Triều - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 189/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2022, về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 210/2022/QĐPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1953. Có mặt

Địa chỉ: Ấp Xẻo Mây, xã Thạnh Hòa, huyện G, tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Bà Bùi Thị T, sinh năm 1958 (Theo giấy ủy quyền ngày 21/9/2022). Có mặt

Địa chỉ: Ấp Tà Ke, xã Thạnh Hòa, huyện G, tỉnh K.

2. Bị đơn:

2.1. Anh Cao Quốc T, sinh năm 1988. Có mặt

2.2. Chị Nguyễn Thị Thúy A, sinh năm 1990. Có mặt

Cùng địa chỉ: Ấp Xẻo Mây, xã Thạnh Hòa, huyện G, tỉnh K.

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

3.1. Phạm Văn L, sinh năm 1968. Vắng mặt

3.2. Phạm Thị P, sinh năm 1970. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Ấp Xẻo Mây, xã Thạnh Hòa, huyện G, tỉnh K.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1963. Vắng mặt

4.2. Ông Đinh T S, sinh năm 1978. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Ấp Xẻo Mây, xã Thạnh Hòa, huyện G, tỉnh K.

5. ***Người kháng cáo:*** Nguyên đơn Bà Phạm Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo nguyên đơn bà Phạm Thị T trình bày:*

Vào vụ lúa Hè - Thu năm 2018, bà có cho vợ chồng Anh Cao Quốc T và chị Nguyễn Thị Thúy A mướn (thuê) 10 công đất tầm 03 mét, giá thuê mỗi năm là 27.000.000đ (Hai mươi bảy triệu đồng). Thời hạn thuê là 03 năm (từ 2018-2021), cụ thể: *Năm thứ nhất*: Từ tháng 02/2018 - tháng 02/2019 âm lịch (AL); *Năm thứ 2*: Từ tháng 02/2019 - tháng 02/2020 AL; *Năm thứ 3*: Từ tháng 02/2020 - tháng 02/2021 AL. Việc thuê đất không lập thành văn bản, chỉ thỏa thuận bằng lời nói giữa bà với Anh T, ngoài ra không có ai chứng kiến. Vợ chồng Anh T, chị A trả tiền thuê đất cho bà năm thứ nhất và năm thứ hai, mỗi năm là 27.000.000 đồng. Đến năm thứ 03 thì vợ chồng Anh T, chị A không trả tiền thuê đất cho bà.

Nay bà yêu cầu Anh Cao Quốc T và chị Nguyễn Thị Thúy A phải trả cho bà tiền thuê đất còn nợ của năm thứ 3 (vụ lúa Đông - Xuân năm 2021) là 27.000.000đ (Hai mươi bảy triệu đồng).

- *Theo bị đơn Anh Cao Quốc T và chị Nguyễn Thị Thúy A trình bày:*

Anh chị có thỏa thuận mướn (thuê) 10 công đất tầm 03mét của bà T, giá thuê mỗi năm là 27.000.000đ (hai mươi bảy triệu đồng). Thời hạn thuê là 03 năm, cụ thể: *Năm thứ nhất*: Từ tháng 02/2019 - tháng 02/2020 AL; *Năm thứ 2*: Từ tháng 02/2020 - 02/2021 AL; *Năm thứ 3*: Từ tháng 02/2021 - tháng 02/2022 AL. Việc thuê đất không lập thành văn bản, chỉ thỏa thuận bằng lời nói giữa Anh chị với bà T, không có ai chứng kiến. Anh chị đã T toán cho bà T tiền thuê của năm thứ nhất và năm thứ 2, mỗi năm là 27.000.000đ. Đến năm thứ 3 là vào tháng 02/2021 đến nay bà T đã cho người khác thuê lại. Do Anh chị không có thuê nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của Phạm Thị T.

- *Theo người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quann ông Phạm Văn L và bà Phạm Thị P trình bày:* Ông bà là cháu, bà Phạm Thị T là cô, phần đất bà T cho vợ chồng anh T và chị A thuê 10 công thì có phần của ông bà là 07 công. Nay do điều kiện làm ăn xa nên ông bà không thể tham gia giải quyết vụ kiện được, do đó ông bà giao toàn quyền quyết định cho bà T. Mọi quyết định của bà T cũng là quyết định của ông bà, ông bà không có yêu cầu độc lập trong vụ kiện này.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị G trình bày: Bà với bà T có mối quan hệ thân tộc (ông Ngoại của bà T là anh của ông Nội bà), còn Anh T và chị A chỉ là xóm giềng quen biết chứ không có mối quan hệ thân thích gì với nhau. Bà xác định có thuê đất ruộng của bà T 10 công kể từ vụ Hè Thu năm 2021 (tháng 02/2021 AL) đến nay, sau khi vợ chồng Anh T, chị A thuê đất của bà T thì bà thuê đất đến nay chứ không có ai khác thuê đất.

2. Ông Đinh T S trình bày: Ông có thuê 10 công đất của bà T nhưng thuê được 01 năm và không nhớ rõ năm nào thì trả lại đất cho bà T, sau đó bà T tiếp tục cho vợ chồng Anh T thuê phần đất này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh K đã xét xử, quyết định:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T về việc đòi Anh Cao Quốc T và chị Nguyễn Thị Thúy A phải trả tiền thuê đất là 27.000.000đ.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí và báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị T có đơn kháng cáo: Yêu cầu giải quyết sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc Anh Cao Quốc T và chị Nguyễn Thị Thúy A phải trả tiền thuê đất cho nguyên đơn vụ Đông Xuân (tháng 02/2020-02/2021) với số tiền 27.000.000 đồng (Hai mươi bảy triệu đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Knêu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết nội dung vụ án: Bà Phạm Thị T kháng cáo nhưng không chứng minh được Anh T, chị A còn nợ tiền thuê, do đó bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST, ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh K.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Ông Phạm Văn L và bà Phạm Thị P vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên ông L bà P không có ý kiến về việc tranh chấp giữa bà Phạm Thị T với vợ chồng Anh Cao Quốc T, chị Nguyễn Thị Thúy A. Vì vậy, trường hợp sau này giữa ông Phạm Văn L và bà Phạm Thị P với bà Phạm Thị T có tranh

chấp về việc sử dụng đất thì có quyền yêu cầu giải quyết thành vụ kiện khác. Do đó, việc vắng mặt của ông L, bà P tại cấp phúc thẩm không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] *Nội dung vụ án như sau*: Giữa bà Phạm Thị T với vợ chồng Anh Cao Quốc T, chị Nguyễn Thị Thúy A thỏa thuận bằng lời nói về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Theo đó, bà T cho Anh T và chị A thuê 10 công đất tầm 3m với giá thuê là 27.000.000đ/năm, thời hạn thuê là 3 năm và được tính theo âm lịch. Trong thời giA thuê thì Anh T, chị A đã trả tiền thuê cho bà T được 2 năm với số tiền là 27.000.000đ/năm.

Tuy nhiên về thời giA thuê thì lời khai của các bên không thống nhất. Bà T thì cho rằng thời giA thuê 03 năm được tính cụ thể bắt đầu từ tháng 02/2018 – 02/2019, tháng 02/2019 – 02/2020, tháng 02/2020 – 02/2021. Còn Anh T, chị A thì cho rằng thời giA thuê được tính bắt đầu từ tháng 02/2019 – 02/2020, tháng 02/2020 – 02/2021, tháng 02/2021 – 02/2022.

Về việc trả tiền thuê: Bà T cho rằng đến năm thứ 3 (Từ tháng 02/2020-02/2021) thì Anh T và chị A không trả tiền thuê; còn Anh T, chị A cho rằng đến năm thứ 3 (tháng 02/2021 – 02/2022) thì bà T lấy đất cho người khác thuê nên Anh chị không có thuê đất của bà T, do đó Anh/chị không đồng ý trả tiền thuê theo yêu cầu của bà T.

[3] *Xét nội dung đơn kháng cáo của bà Phạm Thị T, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng*: Hợp đồng thuê đất giữa bà T với Anh T, chị A là bằng lời nói, không được lập thành văn bản theo đó không thể hiện được thời giA thuê đất, cũng như việc giao trả tiền cũng không có chứng cứ chứng minh. Vì vậy, bà T yêu cầu Anh T, chị A phải trả tiền thuê nhưng bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh Anh T, chị A nợ tiền thuê trong khoảng thời giA nào, trong khi các bên lại không thống nhất về thời giA thuê đất. Theo như Anh T, chị A cho rằng đến năm thứ 3 (02/2021-2022) thì bà T lấy đất cho người khác thuê , do Anh chị không thuê đất nên Anh chị không đồng ý trả tiền. Đồng thời căn cứ theo lời khai của bà Nguyễn Thị G thì bà có thuê 10 công đất của bà T từ tháng 02/2021 đến nay nên trong thời giA này Anh T, chị A không thuê đất của bà T. Trong khi Anh S là người thuê đất trước đó nhưng không nhớ rõ thuê vào năm nào. Vì lẽ đó, bà T yêu cầu khởi kiện nhưng bà T không chứng minh được Anh T, chị A nợ tiền thuê vào thời giA nào nên không có cơ sở để Tòa án giải quyết. Do đó, xét đơn kháng cáo của bà T là không có cơ sở để HĐXX phúc thẩm chấp nhận được.

[4] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, nhận thấy quyết định của bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ. Thống nhất đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát về việc: Không chấp nhận kháng cáo của bà T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST, ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

[5] *Về án phí dân sự*: Do bà phạm Thị T thuộc trường hợp "người cao tuổi" và có yêu cầu nên được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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, nên được xét miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều: 500, 502 của Bộ luật Dân sự.

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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST, ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T về việc yêu cầu Anh Cao Quốc T và chị Nguyễn Thị Thúy A trả tiền thuê đất là 27.000.000đ *(hai mươi bảy triệu đồng).*

2. *Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm*: Bà Phạm Thị T được miễn nộp.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung 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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAD huyện Giồng Riềng;
- THA dân sự huyện Giồng Riềng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Đặng Thị Bích Vân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán	**Thẩm phán**	**Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**
Lê Quang Tấn	**Trần Bình Đảo**	**Đặng Thị Bích Vân**