TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
TỈNH KIÊN GIANG
Bản án số: 96/2023/DS-ST.
Ngày: 25/9/2023.
V/v: "Tranh chấp hợp đồng thuê QSD đất".

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT – TỈNH KIÊN GIANG

THnh phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn An**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn THnh Thái

2. Bà Lê Thị Vân Anh

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà **Nguyễn Ngọc Diệp** – Thư ký TAND huyện Hòn Đất.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất tham gia phiên tòa*:** Ông **Bùi Đức Mậu** – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 216/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2021 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 136/2023/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Kim L, sinh năm 1939 và ông Trần Bửu C, sinh năm 1981.

Địa chỉ: ấp H1 Tân, xã Mỹ H1 Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

* *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Trần Thị Kim T, sinh năm 1986.

Địa chỉ: ấp H1 Tân, xã Mỹ H1 Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Chỗ ở hiện nay: số 131/27 đường H Huy Giáp, phường Thạnh Lộc, quận 12, tHnh phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Trần Hữu C, sinh năm 1981.

Địa chỉ: ấp H1 Tân, xã Mỹ H1 Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

3. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1982 (vợ ông Trần Bửu C).

Địa chỉ: số 167 tổ 8 khu phố 4, phường An Hòa, tHnh phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3. 2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1984 (vợ ông Trần Hữu C).

Địa chỉ: tổ 3 ấp H1 Tân, xã Mỹ H1 Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Hoàng H1, Văn phòng Luật sư Trần Hoàng H1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang.

(Luật sư, bà T, ông Trần Hữu C đều có mặt, bà H, bà P có đơn xin xét xử vắng mặt, bà L, ông Trần Bửu C vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/01/2023 và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Kim T trình bày như sau:*

Từ ngày 31/8/2016 đến ngày 31/8/2017 mẹ tôi là bà Huỳnh Kim L và anh tôi là ông Trần Bửu C có cho ông Trần Hữu C. Địa chỉ: ấp H1 Tân, xã Mỹ H1 Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang thuê phần đất nông ngH1 với diện tích là 20.688m^2, hợp đồng có giá trị 01 năm là 34.000.000 đồng.

Đến ngày 31/8/2017 khi T toán ông C có xin giảm giá xuống còn 28.000.000 đồng vì làm vụ mùa thất thu nên mẹ tôi cũng đồng ý. Sau đó hết thời hạn hợp đồng 01 năm ông C có xin gia hạn thêm để làm 05 năm để có thể yên tâm canh tác.

Đến ngày 31/8/2017 mẹ tôi và anh tôi đồng ý cho ông Trần Hữu C thuê phần đất ruộng nêu trên với diện tích là 20.688m^2, thời hạn thuê là 05 năm từ ngày 31/8/2017 đến ngày 31/8/2022 với giá thuê là 32.000.000 đồng/năm. T toán tiền thuê đất lần đầu từ ngày 31/8/2018 (trả tiền thuê đất vào cuối năm, làm xong vụ hè thu năm sau là trả), trả vào ngày 31/8 Hng năm cho đến hết hạn hợp đồng.

Đến tháng 8 năm 2018 mẹ tôi đã thu tiền từ ông C số tiền là 30.000.000 đồng vì ông C đã xin giảm vì làm mùa thất bát và mẹ tôi đã đồng ý. Tháng 8 năm 2019 mẹ tôi đã nhận đủ số tiền 32.000.000 đồng từ ông C, tháng 8 năm 2020 mẹ tôi có nhận đủ số tiền là 32.000.000 đồng từ ông C, tháng 8 năm 2021 mẹ tôi đã nhận đủ số tiền 32.000.000 đồng từ ông C. Tuy nhiên số tiền thuê còn lại là 32.000.000 đồng đến tháng 8 năm 2022 mẹ tôi vẫn chưa nhận được số tiền T toán hợp đồng năm cuối này.

Ngày 22/8/2022 ông C có ra nH tôi nhưng không T toán số tiền thuê đất ruộng để kết thúc hợp đồng, ông C nói nếu nhận số tiền 32.000.000 đồng thì ông C phải được canh tác đến vụ lúa Hè Thu đến tháng 8 năm 2023 và nói rằng khi ông thuê đất đã trả tiền trước. Hiện tại đến hết tháng 8 năm 2022 mà ông C không chịu trả tiền thuê đất ruộng như hợp đồng. Ông C đã đến nH tôi nhưng lại không trả tiền, việc này đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình tôi.

* Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trần Thị Kim T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất giải quyết buộc ông Trần Hữu C phải trả cho bà Huỳnh Kim L và ông Trần Bửu C số tiền thuê đất còn nợ là 32.000.000 đồng. Ngoài ra không trình bày gì thêm.

** Tại bản tự khai nguyên đơn ông Trần Bửu C trình bày như sau:*

Từ ngày 31/8/2016 đến ngày 31/8/2017 mẹ tôi là bà Huỳnh Kim L và tôi là Trần Bửu C có cho ông Trần Hữu C thuê đất nông ngH1 diện tích 20.688m^2, đất tọa lạc tại ấp H1 Tân, xã Mỹ H1 Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, hợp đồng thuê 01 năm với giá là 34.000.000 đồng. Đến ngày 31/8/2017 khi T toán ông Trần Hữu C có xin giảm giá xuống còn 28.000.000 đồng vì vụ mùa thất thu nên mẹ tôi cũng đồng ý. Sau khi hết thời hạn hợp đồng 01 năm ông C có xin gia hạn thêm để làm 05 năm để an tâm canh tác.

Ngày 31/8/2017 mẹ tôi và tôi tiếp tục đồng ý cho ông Trần Hữu C thuê phần đất nói trên với thời hạn là 05 năm từ ngày 31/8/2017 đến ngày 31/8/2022 với giá thuê Hng năm là 32.000.000 đồng, T toán tiền thuê đất lần đầu từ ngày 31/8/2018, trả tiền thuê đất cuối năm, làm xong vụ hè thu năm sau là trả, trả vào ngày 31/8 Hng năm cho đến hết hợp đồng. Hợp đồng cho thuê đất mẹ tôi đại diện ký tên, tôi hoàn toàn đồng ý giao quyền quyết định cho mẹ tôi cho thuê đất, tôi thống nhất cho ông Trần Hữu C thuê phần đất trên. Đến tháng 8 năm 2018 mẹ tôi đã thu tiền của ông C số tiền là 30.000.000 đồng, vì ông C đã xin giảm vì làm mùa thất bát và mẹ tôi đã đồng ý, tháng 8 năm 2019 mẹ tôi đã nhận đủ số tiền 32.000.000 đồng từ ông C, tháng 8 năm 2020 mẹ tôi đã nhận đủ số tiền là 32.000.000 đồng từ ông C, đến tháng 8 năm 2021 mẹ tôi đã nhận đủ số tiền 32.000.000 đồng và đến tháng 8 năm 2022 mẹ tôi chưa nhận tiền T toán hợp đồng năm cuối này.

Ngày 22/8/2022 ông C có ra nH tôi nhưng không T toán số tiền thuê đất ruộng để kết thúc hợp đồng mà ông C lại nói với mẹ tôi là nếu nhận số tiền 32.000.000 đồng thì ông C phải được canh tác đến vụ lúa Hè Thu tháng 8 năm 2023 và nói rằng khi ông thuê đất đã trả tiền trước. Hiện tại đã hết tháng 8 năm 2022 mà ông C không chịu trả tiền thuê đất ruộng theo hợp đồng.

Do ông Trần Hữu C không trả tiền thuê đất nên tôi yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Hữu C phải T toán số tiền thuê đất còn nợ lại mẹ con tôi với số tiền là 32.000.000 đồng, tôi không yêu cầu tính lãi.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Trần Hữu C trình bày như sau:*

Trước đây vào năm 2016 tôi và phía bà Huỳnh Kim L, ông Trần Bửu C có thỏa thuận thuê một phần đất có diện tích 15 công tầm 3m (diện tích 20.688m^2), đất tọa lạc tại ấp H1 Tân, xã Mỹ H1 Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận QSD đất được cấp đứng tên ông Trần Bửu C với giá 34.000.000 đồng trong thời gian là 01 năm (tháng 9 năm 2016 đến tháng 9 năm 2017), tôi đã trả đủ số tiền này vào đã làm vụ lúa năm 2016-2017.

Đến khi hết hạn hợp đồng này thì các bên có thỏa thuận tiếp tục cho tôi thuê phần đất này thêm thời hạn là 05 năm từ tháng 9 năm 2017 đến tháng 9 năm 2022. Các bên có làm hợp đồng, theo nội dung hợp đồng thì mỗi năm từ đầu vụ phía bên tôi sẽ trả số tiền là 32.000.000 đồng cho phía bên bà L, ông C. Do đó tôi đã trả đủ số tiền Hng năm (bắt đầu từ tháng 8 – tháng 9 năm 2017, 2018, 2019, 2020 và năm 2021, sau khi kết thúc vụ lúa Hè Thu). Do đó tôi đã trả đủ số tiền thuê đất của hợp đồng 05 năm này cho phía bà L, ông C, tôi không còn nợ lại số tiền này như lời trình bày của phía bà L, ông Trần Bửu C. Việc trả tiền này giữa các bên không có làm biên nhận nhận tiền.

Phần đất này tôi đã bỏ công trang trải, làm lại đất nhưng đến cuối năm 2022 phía bà L, ông C không cho tôi tiếp tục thực hiện hợp đồng thêm mà lấy lại đất để làm. Như vậy tôi không còn nợ số tiền thuê đất năm 2022 như phía bà L và ông C trình bày.

Nay phía bà Huỳnh Kim L và ông Trần Bửu C yêu cầu tôi phải trả số tiền thuê đất còn nợ lại với số tiền là 32.000.000 đồng thì tôi không đồng ý vì tôi đã T toán số

tiền thuê này từ đầu vụ rồi. Tôi đề nghị Tòa án bác toàn bộ đơn khởi kiện của phía nguyên đơn.

** Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P trình bày như sau:*

Tôi là vợ của ông C. Trước đây chồng tôi là ông Trần Hữu C có thỏa thuận với bà Huỳnh Kim L để thuê đất sản xuất nông ngH1 của bà Huỳnh Kim L vào năm 2016, phần đất có diện tích 15 công tầm cắt (tầm 3m), khoảng 20.000m^2, đất tọa lạc tại tổ 3 ấp H1 Tân, xã Mỹ H1 Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Thời hạn thuê là 01 năm với giá là 34.000.000 đồng (từ tháng 9 năm 2016 đến tháng 9 năm 2017). Phía chồng tôi đã trả số tiền này cho bà L, trả tiền đầu vụ lúa. Đến khi hết hạn hợp đồng này thì chồng tôi có thỏa thuận với bà L để tiếp tục thuê phần đất này trong thời hạn 05 năm (từ tháng 9 năm 2017 đến tháng 9 năm 2022), giá thuê là 32.000.000 đồng/năm. Theo đó các bên có hợp đồng thuê đất, khi thuê đất giữa hai bên thỏa thuận phía chồng tôi là ông Trần Hữu C phải trả tiền đầu vụ là 32.000.000 đồng, năm nào trả tiền thuê năm đó thì bà L mới tiếp tục cho thuê, đồng thời phải cải tạo phần đất này cho phía bà L. Theo đó phía gia đình tôi đã trả đủ số tiền thuê đất Hng năm với số tiền là 32.000.000 đồng cho phía bà L, gia đình tôi không còn nợ số tiền này của vụ lúa năm 2022 như phía bà L, ông C khởi kiện.

Nay phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chồng tôi là ông Trần Hữu C phải trả số tiền 32.000.000 đồng thì vợ chồng tôi không đồng ý, tôi đề nghị Tòa án bác toàn bộ đơn khởi kiện của phía nguyên đơn. Bởi vì số tiền 32.000.000 đồng của vụ lúa này phía gia đình tôi đã trả cho phía nguyên đơn rồi.

** Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày như sau:*

Từ ngày 31/8/2016 đến ngày 31/8/2017 mẹ chồng tôi là Huỳnh Kim L và chồng tôi là Trần Bửu C có cho ông Trần Hữu C thuê đất nông ngH1 diện tích 20.688m^2, đất tọa lạc tại ấp H1 Tân, xã Mỹ H1 Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, hợp đồng thuê 01 năm với giá là 34.000.000 đồng.

Đến ngày 31/8/2017 mẹ chồng tôi và chồng tôi tiếp tục đồng ý cho ông Trần Hữu C thuê phần đất nói trên với thời hạn là 05 năm từ ngày 31/8/2017 đến ngày 31/8/2022 với giá thuê Hng năm là 32.000.000 đồng, T toán tiền thuê đất lần đầu từ

ngày 31/8/2018, trả tiền thuê đất cuối năm, làm xong vụ hè thu năm sau là trả, trả vào ngày 31/8 Hng năm cho đến hết hợp đồng. Hợp đồng cho thuê đất mẹ chồng tôi đại diện ký tên, tôi hoàn toàn giao quyền quyết định cho mẹ chồng tôi cho thuê đất, tôi thống nhất cho ông Trần Hữu C thuê phần đất trên.

Do ông Trần Hữu C không trả tiền thuê đất nên mẹ chồng tôi và chồng tôi khởi kiện ra tòa yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Hữu C phải T toán số tiền thuê đất còn nợ lại mẹ chồng tôi và chồng tôi là 32.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Đồng thời do bận làm ăn ở xa, không có thời gian tham gia tố tụng nên yêu cầu tòa án tiến Hnh hòa giải và xét xử vắng mặt tôi.

** Tại phiên tòa vị đại diện VKS phát biểu quan điểm:*

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

- Về chấp Hnh pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

- Về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Bởi lẽ phía bị đơn cho rằng đã trả số tiền thuê đất là 32.000.000 đồng của vụ lúa năm 2022 nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phía ông Trần Hữu C không có giấy tờ gì để chứng minh cho việc có trả số tiền này cho phía nguyên đơn.

Ngoài ra buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

* Ý kiến phát biểu của Vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía nguyên đơn: đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả số tiền thuê đất còn nợ là 32.000.000 đồng cho phía nguyên đơn, bởi lẽ phía bị đơn cho rằng đã trả số tiền này cho phía nguyên đơn vào đầu vụ lúa nhưng phía bị đơn không có chứng cứ gì để chứng minh cho việc trả tiền này. Đồng thời đối với các nội dung mà Tòa án xác minh tất cả mọi người đều cho

rằng thường khi cho thuê đất người cho thuê sẽ lấy tiền thuê trước. Như vậy không thể khẳng định là giữa các bên khi cho thuê đất sẽ trả tiền thuê trước, việc cho thuê là do sự thỏa thuận giữa các bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà Huỳnh Kim L và ông Trần Bửu C khởi kiện yêu cầu ông Trần Hữu C phải trả số tiền thuê đất còn nợ là 32.000.000 đồng. Xét thấy đây là tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị H và bà Nguyễn Thị P có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó căn cứ vào các Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 HĐXX giải quyết vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự Hội đồng xét xử có cơ sở xác định như sau: vào ngày 31/8/2017 bà Huỳnh Kim L, ông Trần Bửu C có thỏa thuận cho ông Trần Hữu C thuê phần đất ruộng với diện tích là 20.688m^2, thời hạn thuê là 05 năm từ ngày 31/8/2017 đến ngày 31/8/2022) với giá thuê là 32.000.000 đồng/năm. Phần đất cho thuê tọa lạc tại ấp H1 Tân, xã Mỹ H1 Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, giữa các bên có làm hợp đồng thuê đất đề ngày 31/8/2017. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên đều thừa nhận số tiền thuê đất của 04 năm (2017-2018, 2018-2019, 2019-2020 và 2020-2021) thì đã T toán xong. Còn số tiền thuê đất của năm 2021-2022 thì bên nguyên đơn cho rằng phía bên bị đơn chưa T toán số tiền thuê đất này nên các bên phát sinh tranh chấp. Đối với phần đất nêu trên thì phía nguyên đơn đã lấy lại để canh tác từ năm 2022 cho đến nay.

Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị HĐXX buộc ông Trần Hữu C phải cho bà Huỳnh Kim L và ông Trần Bửu C số tiền thuê đất còn nợ là 32.000.000 đồng.

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy: trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay phía bị đơn ông Trần Hữu C đều

thừa nhận có thuê phần đất ruộng của bà Huỳnh Kim L, ông Trần Bửu C với diện tích là 20.688m^2, thời hạn thuê là 05 năm từ ngày 31/8/2017 đến ngày 31/8/2022 với giá thuê là 32.000.000 đồng/năm. Phần đất này ông Trần Bửu C là người đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất. Phía bị đơn thừa nhận số tiền thuê đất của 04 năm (2017-2018, 2018-2019, 2019-2020 và 2020-2021) thì đã T toán xong cho phía nguyên đơn. Còn số tiền thuê đất của năm 2021-2022 thì đầu vụ lúa Hè Thu năm 2022 ông C đã trả số tiền 32.000.000 đồng này cho phía bên bà L, ông C. Tuy nhiên ông C không đưa ra được các tài liệu để chứng minh cho việc đã trả số tiền này cho phía nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án phía Tòa án đã tiến Hnh xác minh đối với chính quyền địa phương nơi có đất cho thuê, chính quyền địa phương lân cận phần đất cho thuê này và một số hộ dân tại nơi có đất thì tất cả đều cho rằng, thường khi cho thuê đất người cho thuê sẽ lấy tiền thuê trước. Phía nguyên đơn và bị đơn đều trình bày có sự mâu thuẫn về vấn đề trả tiền thuê trước hay trả tiền thuê sau. Hội đồng xét xử nhận thấy: theo hợp đồng thuê đất giữa các bên đề ngày 31/8/2017, nội dung hợp đồng không đề cập đến việc thỏa thuận sẽ trả tiền đầu vụ lúa hay trả tiền cuối vụ lúa. Đồng thời, việc trả tiền thuê trước hay trả tiền thuê sau cũng không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án này, bởi vì phía bị đơn cho rằng đã trả số tiền này vào đầu vụ lúa nhưng không có giấy tờ gì để chứng minh cho việc trả tiền cho phía nguyên đơn nên cần buộc phía bị đơn phải trả số tiền 32.000.000 đồng này cho phía nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ông Trần Hữu C cho rằng đã bỏ công trang trải đất nhưng đến cuối năm 2022 phía bà L không cho ông tiếp tục thực hiện hợp đồng mà lấy lại đất để canh tác. Xét thấy, trong hợp đồng thuê đất năm 2017 giữa bà L và ông C có thể hiện rõ việc ông C khi thuê đất phải có trách nhiệm trang trải đất, nếu ông C không trang trải đất thì hợp đồng không có giá trị đến 05 năm và số tiền thuê đất giảm đi từ 34.000.000 đồng từ năm 2016 đến năm 2017 trở về sau chỉ còn là 32.000.000 đồng. Xét thấy phía nguyên đơn đã thực hiện đúng nội dung của hợp đồng thuê đất đã ký kết giữa hai bên. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để được HĐXX xem xét chấp nhận.

Từ những lập luận và phân tích nêu trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là có cơ sở để được HĐXX xem xét chấp nhận. Chấp nhận toàn bộ yêu

cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, buộc ông Trần Hữu C phải trả số tiền số đất còn nợ là 32.000.000 đồng cho phía nguyên đơn.

[4] Ý kiến phát biểu của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất là có cơ sở để HĐXX xem xét chấp nhận trong quá trình nghị án.

[5] Ý kiến phát biểu của Vị luật sư là có căn cứ để được HĐXX xem xét chấp nhận trong quá trình nghị án.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ 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. Buộc ông Trần Hữu C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 1.600.000 đồng. Phía nguyên đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 476, Điều 481, Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng 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.

*** Tuyên xử**:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Kim L và ông Trần Bửu C về việc yêu cầu ông Trần Hữu C phải trả tiền thuê đất.

1.1. Buộc ông Trần Hữu C phải trả số tiền thuê đất còn nợ là 32.000.000 đồng cho phía bà Huỳnh Kim L và ông Trần Bửu C.

1.2. Kể từ ngày người được thi Hnh án có đơn yêu cầu thi Hnh án hợp pháp khoản tiền trên, người phải thi Hnh án chậm thi Hnh án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm thi Hnh được xác định theo khoản 2 Điều 357 và khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí DSST: Buộc ông Trần Hữu C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 1.600.000 đồng.

Bà Huỳnh Kim L và ông Trần Bửu C không phải chịu án phí. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 800.000 đồng cho phía nguyên đơn theo biên lai thu tiền số 0004407 ngày 09/02/2023 tại Chi cục Thi Hnh án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

3. Quyền kháng cáo: Án xử công khai. Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án, quyết định được thi Hnh theo quy định tại Điều 2 Luật thi Hnh án dân sự thì người được thi Hnh án dân sự, người phải thi Hnh án dân sự có quyền thỏa thuận thi Hnh án, quyền yêu cầu thi Hnh án, tự nguyện thi Hnh án hoặc bị cưỡng chế thi Hnh án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi Hnh án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi Hnh án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi Hnh án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- VKS nhân dân huyện Hòn Đất;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

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

Lê Văn An