

Bản án số: 86/2020/DS-PT

Ngày: 19-6-2020

V/v tranh chấp: “*Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lâm Thuận Tùng

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Cao Minh Lễ
2. Ông Trương Văn Hai

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Mộng Linh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:** Bà Lương Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 129/2020/TLPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2020; về việc tranh chấp “*Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2020/DS-ST ngày 13 tháng 02 năm 2020, của Toà án nhân dân huyện Phú Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 114/2020/QĐPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Bà Lý Lệ H, sinh năm 1960 (có mặt);

Cư trú: số 476, ấp Tân Ph, xã Phú L, huyện Phú T, tỉnh An Giang.

*2. Bị đơn:*

2.1 Ông Lâm Văn M, sinh năm 1964 (Vắng mặt);

2.2 Bà Nguyễn Thị N ( Lê Thị N), sinh năm 1967 (Vắng mặt);

Cùng cư trú: tổ 10, ấp Phú L, xã Phú Th, huyện Phú T, tỉnh An Giang.

Ông M, Bà N ủy quyền cho ông Phạm Thái B, sinh năm 1971, cư trú: Số 18, ấp Hòa Long IV thị trấn An Ch, huyện Châu Th, tỉnh An Giang (có mặt).

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

Bà Nguyễn Thị Thu Đ, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Cư trú ấp Tân Ph, xã Phú L, huyện Phú T, tỉnh An Giang

Người kháng cáo: Ông Lâm Văn M là bị đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

*Nguyên đơn bà Lý Lệ H trình bày:* Do quen biết, nên bà cho vợ chồng ông Lâm Văn M bà Nguyễn Thị N thuê 34.500m<sup>2</sup> đất để canh tác lúa 03 vụ kể từ đông xuân năm 2018 đến thu đông năm 2018 là hết hạn thuê, với số tiền 70.000.000 đồng, khi thỏa thuận bà cho ông M bà N làm 01 vụ đông xuân năm 2018 xong mới trả 20.000.000 đồng, lúc này hai bên làm hợp đồng ký ngày 02/3/2018, số tiền còn lại 50.000.000 đồng làm xong vụ hè thu trả đủ, nhưng xong vụ hè thu ông M bà N không trả số tiền thuê, mà tiếp tục canh tác vụ thu đông, đến cuối năm 2018 ông M đưa cho ông Phi (em ruột bà) 02 lần, lần thứ nhất 20.000.000 đồng, lần thứ hai 10.000.000 đồng, sau đó ông Phi đưa lại cho bà, bà trả cho bà Nguyễn Thị Thu Đ 12.000.000 đồng, lý do là bà N, ông M vay của bà Thu Đ còn nợ 12.000.000 đồng lâu quá không trả (bà là người bảo lãnh để ông M bà N vay tiền của bà Thu Đ) nên bà lấy số tiền ông M trả cho bà để trả cho bà Thu Đ, đến nay vợ chồng ông M bà N còn thiếu lại tiền thuê đất là 32.000.000 đồng. Ngoài ra, ông M còn thiếu tiền lúa nước (sử dụng dịch vụ tưới tiêu) chưa đóng của vụ thu đông năm 2018 là 5.362.500 đồng, bà đã trả thay cho ông M. Việc ông M cho rằng đặt bọng để thoát nước thế nào bà không biết.

Nay, bà yêu cầu ông Lâm Văn M và bà Nguyễn Thị N phải trả cho bà 02 khoản, gồm tiền thuê đất và tiền lúa nước tổng cộng là 37.362.500 đồng, đồng thời yêu cầu tính lãi từ tháng 11/2018 cho đến nay.

*Bị đơn ông Lâm Văn M trình bày:* Vào năm 2018, ông có thỏa thuận thuê của bà Lý Lệ H diện tích đất sản xuất nông nghiệp khoảng 34.000m<sup>2</sup> ở xã An Phước, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp, thỏa thuận canh tác 3 vụ từ vụ hè thu 2018 giá 70.000.000đ, ông đưa trước cho bà H 20.000.000đ, ông xuống giống vụ thứ nhất vào ngày 02/4/2018 đến ngày 10/7/2018 mới thu hoạch, ông xuống giống vụ thứ hai vào ngày 04/9/2018 đến ngày 12/12/2018 thu hoạch. Hai ngày sau bà H kêu người em tên Phi qua lấy tiền, ông đưa cho anh Phi 20.000.000 đồng, sau đó ông đưa thêm cho anh Phi 10.000.000 đồng. Tổng cộng ông đã trả cho bà H 50.000.000 đồng, như vậy, ông còn làm 01 vụ nữa mới mãn hợp đồng, nhưng bà H lại cho người khác thuê. Do đó, nếu tính 2 vụ (bình quân chia đều 3 vụ), ông canh tác 2 vụ tương ứng số tiền thuê 46.660.000đ, ông đã trả thừa 3.340.000 đồng. Ngoài ra, tại thời điểm thuê đất bà H kêu ông đặt bọng thoát nước chi phí bao nhiêu thì bà H sẽ trả lại cho ông (chi phí 1.600.000 đồng). Tổng cộng tiền đặt bọng thoát nước và tiền thuê đất còn thừa là 4.940.000 đồng.

Nay, ông và vợ là bà N chỉ đồng ý trừ tiền lúa nước mà bà H đã trả thay (5.362.500 đồng - 4.940.000 đồng = 422.500 đồng), còn tiền thuê đất ông đã trả đủ cho bà H 2 vụ. Mặt khác, việc vợ ông là bà N vay tiền gì của bà Thu Đ ông không biết, còn số tiền 30.000.000 đồng ông trả cho bà H là trả tiền thuê đất chứ không phải trả nợ cho bà Thu Đ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Đ trình bày:* Bà và bà H có họ hàng, còn ông M bà N không có họ hàng, chỉ quen biết khi bà H giới thiệu ông M bà N vay tiền của bà, vào khoảng năm 2015 lâu quá không nhớ ngày tháng, bà H có kêu bà cho ông M và bà N vay số tiền 10.000.000 đồng, lãi suất bao nhiêu lâu quá bà không nhớ, bà H là người bảo lãnh, bà đưa tiền cho ông M bà N tại nhà bà, có ông M, bà N và bà H, khi nhận tiền bà N có làm biên nhận với bà, thời hạn trả trong vòng một tháng sẽ trả vốn và lãi. Khi đến hạn, ông M bà N không trả vốn và cũng không đóng lãi, bà có đòi ông M bà N nhiều lần nhưng không trả, đến khoảng năm 2018 do ông M bà N không trả tiền vốn và cũng không đóng lãi cho bà, nên bà đòi bà H và bà H trả cho bà 12.000.000 đồng (trong đó tiền vốn 10.000.000 đồng và lãi từ năm 2015 đến 2018 là 2.000.000 đồng). Hiện nay bà H đã trả tiền thay cho ông M bà N nên bà không có yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2020/DS-ST ngày 13/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân đã xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lý Lệ H đối với ông Lâm Văn M và bà Nguyễn Thị N về “ Tranh chấp dân sự hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản ”.

- Buộc ông Lâm Văn M và bà Nguyễn Thị N cùng phải trả cho bà Lý Lệ H số tiền thuê đất, trả thay tiền vay, tiền dịch vụ tưới tiêu là 35.762.500đ (ba mươi lăm triệu bảy trăm sáu mươi hai ngàn năm trăm đồng)

**Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và thời hạn yêu cầu thi hành án của các đương sự.**

Ngày 25/02/2020, ông Lâm Văn M kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại 1 phần Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, khấu trừ tiền thuê đất 34 công của 01 vụ lúa cho ông.

### **Diễn biến tại phiên tòa hôm nay,**

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án;

Đại diện bị đơn kháng cáo trình bày: Giữa ông Lâm Văn M và vợ là bà N với bà Lý Lệ H có lập “Hợp đồng cho mướn đất” (Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất). Theo đó, thuê một năm 3 vụ lúa giá 70.000.000 đồng. Thời điểm xác lập hợp đồng là tháng 3 năm 2018, có nghĩa rằng giao kết hợp đồng 3 vụ được tính từ vụ Hè-Thu 2018 là vụ thứ nhất. Phía ông M canh tác chưa đủ 3 vụ (mới 2 vụ) thì bà H lấy đất lại giao người khác nên ông chỉ đồng ý trả tiền thuê đất trên 2 vụ. Quá trình canh

tác ông M đã đưa 50.000.000 đồng, tính ra trả dư 3.340.000 đồng. Ông yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét. Ngoài ra, đại diện bị đơn xác định họ tên vợ của ông M là Lê Thị N chứ không phải Nguyễn Thị N. (Ông cung cấp chứng minh nhân dân và hộ khẩu đều mang tên Lê Thị N)

Nguyên đơn Lý Lệ H trước tòa phúc thẩm trình bày: Bà nhiều lần cho vợ chồng Lâm Văn M thuê đất canh tác. Năm 2018 đôi bên lập hợp đồng thuê 01 năm, theo đó bà cho ông M thuê 03 vụ lúa bắt đầu tính từ vụ Đông-Xuân 2018, tiếp đến là vụ Hè-Thu, sau cùng là vụ Thu-Đông. Ông M canh tác đủ 03 vụ nhưng mới trả 50 triệu trên số tiền 70 triệu theo hợp đồng. Ngoài ra, bà H trả thay cho ông M tiền nợ bà Nguyễn Thị Thu Đ 12.000.000 đồng, cùng số tiền lúa nước còn thiếu trong năm 2018 do ông M canh tác là 5.362.500 đồng. Tổng cộng 3 khoản ông M phải trả cho bà là 37.362.500 đồng. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm bà không tính lãi và yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng quy định của pháp luật;

- Về nội dung: Hợp đồng thể hiện ông Lâm Văn M thuê đất của bà Lý Lệ H 01 năm làm 3 vụ lúa với giá 70.000.000 đồng. Mốc thời gian tính từ vụ Hè-Thu 2018 (là ngày giao kết hợp đồng). Các chứng cứ do ông M đưa ra đều thể hiện chỉ mới làm 02 vụ trên tổng số 03 vụ (là vụ Hè-Thu và Thu-Đông) nhưng đã trả tiền 50 triệu trên 70 triệu đồng là dư. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, buộc nguyên đơn khấu trừ vào số tiền bị đơn đã đưa và tính lại án phí cho phù hợp.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến trình bày và kết quả tranh tụng của các đương sự, của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn ông Lâm Văn M nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định, được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thu Đ đã được triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vẫn vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015 xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về Nội dung tranh chấp: Giữa ông Lâm Văn M và vợ tên N thỏa thuận thuê của bà Lý Lệ H 34.500m<sup>2</sup> đất canh tác lúa 01 năm (03 vụ) với giá 70.000.000 đồng. Thời gian ký hợp đồng vào tháng 3 năm 2018 (thời điểm này đang là vụ Hè-Thu) tuy nhiên hợp đồng ghi rõ 03 vụ cho thuê tính từ vụ Đông-Xuân 2018 (có nghĩa rằng ông M đã làm được 01 vụ sau đó tiến hành làm hợp đồng). Đồng thời lời khai của ông M trong Bản tự khai thừa nhận trong năm 2018 làm 02 vụ là vụ Hè-Thu và Thu-Đông, không bị ảnh hưởng của nước lũ năm 2019. Như vậy theo

giao kết hợp đồng và thực tế canh tác, tính cả vụ Đông-Xuân 2018 đến hết Thu-Đông 2018 thì ông M canh tác đủ 03 vụ. Đôi bên xác định số tiền thuê đất đã giao nhận là 50.000.000 đồng. Án sơ thẩm buộc vợ chồng ông Lâm Văn M trả tiếp tiền thuê đất còn thiếu 20.000.000 đồng là hoàn toàn có căn cứ.

[2.1] Đối với khoản tiền bà H trả thay cho vợ chồng ông M, tại phiên tòa sơ thẩm hai bên đã thỏa thuận đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị Thu Đ, ông M cũng không kháng cáo nội dung này.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn xác định vợ của ông M họ Lê không phải họ Nguyễn, (giấy chứng minh nhân dân và hộ khẩu đều mang tên Lê Thị N). Tuy nhiên trong hồ sơ tại bút lục số 63 Biên nhận nợ tiền của bà Thu Đ lại ghi tên Nguyễn Thị N. Do đó, cấp phúc thẩm xác định vợ ông M có tên Nguyễn Thị N vừa có tên Lê Thị N.

[3] Án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các phần Quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148; Điều 227 Bộ Luật tố tụng dân sự sửa đổi bổ sung năm 2015;

Căn cứ Điều 463, Điều 466 và Điều 500 Bộ Luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lâm Văn M

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số:29/2020/DS-ST ngày 13/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lý Lệ H đối với ông Lâm Văn M và bà Nguyễn Thị N (Lê Thị N) về “ Tranh chấp dân sự hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản ”.

2. Buộc ông Lâm Văn M và bà Nguyễn Thị N (Lê Thị N) cùng phải trả cho bà Lý Lệ H số tiền thuê đất, tiền trả thay tiền vay, tiền trả thay sử dụng dịch vụ tưới tiêu là 35.762.500đ (ba mươi lăm triệu bảy trăm sáu mươi hai ngàn năm trăm đồng)

3.Về án phí sơ thẩm: Ông Lâm Văn M và bà Nguyễn Thị N (Lê Thị N) cùng phải chịu 1.788.000đ, bà Lý Lệ H không phải chịu án phí. Hoàn trả tiền tạm ứng án

phí cho bà H 1.000.000đ đã nộp theo biên lai thu số 0005907 ngày 12/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lâm Văn M **phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng)**, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: **0006541 ngày 25/02/2020** của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân (đã nộp xong).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp Cơ quan thi hành án 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 số tiền phải trả cho người được thi hành án) đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi trên số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế và thời hiệu thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 9 và Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

**Nơi nhận:**

- TANDTC (1)
- VKSND.AG (1)
- TAND huyện (1)
- THA huyện (1).
- Toà Dân sự (2)
- Văn phòng.(1)
- Phòng KTNV & THA (1)
- Đương sự “ Đề thi hành ”
- Lưu: HS.

**Lâm Thuận Tùng**