

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN PHÚ TÂN  
TỈNH AN GIANG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 125/2020/DS-ST

Ngày: 30 - 6 - 2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê  
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Bùi Văn Chiến

*Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Thái Công Sết

2. Ông Huỳnh Văn Súc

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Minh Cảnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa:**  
Ông Ngô Minh Đông - Kiểm sát viên

Trong ngày 30 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2019/TLST - DS ngày 23 tháng 01 năm 2019, về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 157/2019/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Kim Ph (U), sinh năm 1957

Nơi cư trú: tổ 8, ấp Vĩnh Q, xã Vĩnh Thạnh Tr, huyện Châu Ph, tỉnh An Giang

**- Bị đơn:** Anh Trần Tú Nh (Trần Thanh Nh), sinh năm 1979 và chị Phạm Thị Hồng D, sinh năm 1983

Cùng cư trú: số 133, tổ 4, ấp Hưng Th 2, xã Phú H, huyện Phú T, tỉnh An Giang

**- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Ông Lê Văn B, sinh năm 1961

Nơi cư trú: tổ 8, ấp Vĩnh Q, xã Vĩnh Thạnh Tr, huyện Châu Ph, tỉnh An Giang

(Bà Ph có mặt, ông B có đơn xin vắng mặt, anh Nh, chị D vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Căn cứ đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản hòa giải bà Nguyễn Kim Ph trình bày: Do quen biết nên bà có cho anh Trần Tú Nh (Trần Thanh Nh) thuê đất sản xuất nông nghiệp diện tích 13 công tầm cắt (tương đương  $16.848m^2$ ) để canh tác, đất tọa lạc tại xã Phú B, huyện Phú T, tỉnh An Giang.

Khi thuê hai bên có làm hợp đồng do bà và anh Nh ký tên trong hợp đồng cụ thể: Vụ đông xuân năm 2016 là 13 công tầm cắt x 2.000.000 đồng/công = 26.000.000 đồng; Vụ hè thu năm 2016 là 13 công x 1.000.000 đồng/công = 13.000.000 đồng; Vụ thu đông là 13 công x 2.000.000 đồng/công = 26.000.000 đồng.

Sau khi canh tác xong vụ đông xuân thì anh Nh trả cho bà 15.000.000 đồng, còn nợ lại 11.000.000 đồng; đến vụ hè thu sau khi thu hoạch xong anh Nh không trả tiền thuê cho bà là 13.000.000 đồng; vụ thu đông thu hoạch xong anh Nh cũng không trả tiền thuê đất cho bà là 26.000.000 đồng.

Tổng cộng anh Trần Tú Nh (Trần Thanh Nh) và chị Phạm Thị Hồng D chưa trả tiền thuê đất cho bà với số tiền là 50.000.000 đồng.

Nay bà Ph yêu cầu anh Trần Tú Nh (Trần Thanh Nh) và chị Phạm Thị Hồng D phải trả tiền thuê đất cho bà với số tiền là 50.000.000 đồng.

\* Anh Trần Tú Nh (Trần Thanh Nh) và chị Phạm Thị Hồng D vắng mặt từ khi tòa án thụ lý vụ án nên không có lời trình bày.

\* Ông Lê Văn B trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Kim Ph, ông thống nhất như lời bày của bà Ph vì đất này do vợ chồng cùng đứng tên, không có ý kiến khác.

### **Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân:**

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên anh Nh, chị D vắng mặt từ khi Tòa án thụ lý đến nay là chấp hành pháp luật chưa nghiêm. Đối với ông B có yêu cầu xin vắng mặt và ông đã có lời khai cung cấp cho Tòa án, do đó việc vắng mặt của ông B không ảnh hưởng gì đến vụ án.

- Về nội dung: Qua ý kiến trình bày của nguyên đơn và tài liệu thu thập chứng cứ như biên bản lấy lời khai người làm chứng của ông Hà Thanh D, ông D là người cày, xới, trực, trật phần đất diện tích của bà Ph, ông D cho biết vào thời điểm năm 2015, 2016 ông có cày, xới, trực, trật đất thuê cho anh Nh (phần

đất mà anh Nh thuê của bà Ph diện tích 13 công tầm cắt), thuê cụ thể thế nào ông không biết, đến năm 2017 anh Nh không thuê nữa nên bà Ph cho ông thuê với giá 4.200.000đ/công/năm, vì vậy việc bà Ph cho anh Nh, chị D thuê đất là có thực tế, còn về nghĩa vụ trả tiền thuê đất, anh Nh chị D không có mặt để đối chiếu với bà Ph là từ bỏ quyền lợi của mình, bà Ph chỉ thừa nhận có nhận 15.000.000đ của vụ đông xuân 2016 còn lại 2 vụ chưa nhận do đó anh Nh, chị D phải có nghĩa vụ trả cho bà Ph, nên yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ đề nghị HĐXX xem xét quyết định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Trần Tú Nh (Trần Thanh Nh) và chị Phạm Thị Hồng D vắng mặt từ khi Tòa án thụ lý hồ sơ vụ án đã được tổng đạt niêm yết các văn bản tố tụng đầy đủ nhưng anh Nh, chị D không có mặt là từ bỏ quyền lợi của mình, ông Bự có đơn xin vắng mặt và ông đã có lời khai cung cấp cho Tòa án do đó hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, anh Nh, chị D cư trú xã Phú Hưng, huyện Phú Tân nên bà Ph khởi kiện là thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung: Do quen biết nên bà Ph có cho anh Trần Tú Nh (Trần Thanh Nh) thuê đất sản xuất nông nghiệp diện tích 13 công tầm cắt (tương đương 16.848m<sup>2</sup>) để canh tác trong năm 2016 (3 vụ mùa) giá trị tiền thuê là 65.000.000đ sau khi thu hoạch vụ đông xuân 2016 anh Nh chị D trả được 15.000.000đ đến cuối năm, sau khi thu hoạch xong vụ thu đông không trả tiếp mà còn nợ lại 50.000.000đ.

Về thời hạn và diện tích đất được thuê, do anh Nh chị D vắng mặt không có ý kiến trình bày, nhưng qua xác minh người xới đất và trực, trật diện tích đất của bà Ph (lời trình bày của ông Hà Thanh D) trong năm 2015, 2016 xác định do anh Nh chị D canh tác vì vậy việc anh Nh chị D thuê đất của bà Ph là có thật việc thuê đất này phù hợp với Điều 500 Bộ Luật dân sự 2015.

Về nghĩa vụ trả tiền anh Nh chị D được Tòa án tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng và triệu tập nhiều lần để đối chiếu số tiền thuê đất với bà Ph, nhưng anh chị không đến coi như từ bỏ quyền lợi của mình, do đó yêu cầu khởi kiện của bà Ph là có căn cứ nên buộc anh Nh chị D phải trả tiền thuê đất cho bà Ph còn lại là 50.000.000đ.

[3] Về án phí: Do anh Nh, chị Dung trả tiền thuê đất cho bà Ph 50.000.000đ nên phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 500 Bộ Luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 27 và Điều 48 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.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim Ph đối với anh Trần Tú Nh (Trần Thanh Nh) và chị Phạm Thị Hồng D về “ Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ”.

- Buộc anh Trần Tú Nh (Trần Thanh Nh) và chị Phạm Thị Hồng D phải trả cho bà Nguyễn Kim Ph (U) số tiền thuê đất năm 2016 còn lại là 50.000.000đồng (năm mươi triệu đồng).

- Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trần Tú Nh (Trần Thanh Nh ) và chị Phạm Thị Hồng D phải chịu 2.500.000 đồng, bà Nguyễn Kim Ph không phải chịu án phí. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Ph 1.250.000đồng đã nộp theo biên lai thu số 0005422 ngày 15/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng ông Lê Văn B, anh Trần Tú Nh (Trần Thanh Nh) và chị Phạm Thị Hồng D được quyền kháng cáo kể từ ngày tổng đạt hoặc niêm yết bản sao bản án

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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- Tòa án tỉnh
- VKSND huyện Phú Tân;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.
- Lưu TA

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Bùi Văn Chiến**