

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Đ
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 23/2021/DS-ST
Ngày: 30/3/2021
V/v: Tranh chấp hợp đồng dân sự
thuê tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Phụng Diễm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Cao Đình Nhân.

2. Bà Đinh Thị Phúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị L Anh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Bảng – Kiểm sát viên.

Ngày 30/3/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 118/2020/TLST-DS ngày 14/5/2020 về việc: Tranh chấp hợp đồng dân sự thuê tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 93/2020/QĐXXST-DS ngày 24/12/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Quang T sinh năm 1945 và ông Lê Trần Q sinh năm 1973; Cùng trú tại: Số 05, đường L, Lô 90, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. *Bị đơn:* Vợ chồng ông Vũ Văn P sinh năm 1972 và bà Nguyễn Thị L sinh năm 1976; Cùng trú tại: Thôn P, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa, ông T, ông Q, ông P và bà L có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Lê Quang T và ông Lê Trần Q trình bày:

Các ông có quan hệ là cha con, các ông ký kết hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 19/6/2013 với người thuê là vợ chồng ông Vũ Văn P và bà Nguyễn Thị L, thời hạn thuê 07 năm từ ngày 19/7/2013 đến 19/7/2020, giá thuê 07 năm là 280.000.000 đồng, thanh toán trọn gói 01 lần. Tuy nhiên, vợ chồng ông P và bà L còn nợ lại tiền thuê đất 30.000.000 đồng. Do đó, các ông yêu cầu

ông P và bà L trả số tiền thuê đất còn thiếu 30.000.000 đồng theo giấy nợ tiền thuê đất ngày 20/6/2013 và tiền lãi theo lãi suất 12%/năm từ thời điểm nợ tiền thuê đất ngày 19/6/2013 đến ngày hết hợp đồng thuê đất ngày 19/7/2020 là 25.200.000 đồng, tổng cộng 55.200.000 đồng. Đối với diện tích đất thuê, sau khi hết hạn hợp đồng thuê đất bị đơn ông P và bà L đã trả lại toàn bộ diện tích đất thuê vào ngày 19/7/2020. Các vấn đề khác trong hợp đồng các ông không tranh chấp, chỉ tranh chấp liên quan đến tiền thuê đất còn thiếu là 30.000.000 đồng.

Ngoài ra, các ông không có yêu cầu gì khác.

- *Bị đơn vợ chồng ông Vũ Văn P và bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T và ông Q thì vợ chồng ông, bà không đồng ý vì tiền thuê đất đã thanh toán hết sau khi ký hợp đồng thuê đất. Đối với diện tích đất thuê, sau khi hết hạn hợp đồng thuê đất đã trả lại toàn bộ diện tích đất thuê vào ngày 19/7/2020 cho ông T và ông Q. Các vấn đề khác trong hợp đồng vợ chồng ông, bà không tranh chấp, chỉ tranh chấp liên quan đến tiền thuê đất còn thiếu là 30.000.000 đồng.

Ngoài ra, vợ chồng ông, bà không có ý kiến gì khác.

Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đòi với số tiền thuê đất còn thiếu 30.000.000 đồng, lãi suất yêu cầu bị đơn trả 20.000.000 đồng. Bị đơn đồng ý trả 30.000.000 đồng tiền thuê đất còn thiếu, lãi suất không đồng ý.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ:

- *Việc tuân theo pháp luật:* Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn trả 30.000.000 đồng tiền thuê đất còn thiếu, lãi suất đã hết thời hạn theo quy định nên không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án về việc: Tranh chấp hợp đồng dân sự thuê tài sản là quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Lê Quang T và ông Lê Trần Q với bị đơn vợ chồng ông Vũ Văn P và bà Nguyễn Thị L theo quy định tại khoản

3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

[2] Về nội dung:

- Nguyên đơn ông Lê Quang T và ông Lê Trần Q khởi kiện yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Vũ Văn P và bà Nguyễn Thị L trả số tiền thuê đất còn thiếu 30.000.000 đồng theo giấy nợ tiền thuê đất ngày 20/6/2013. Tại phiên tòa, bị đơn ông P và bà L thừa nhận còn nợ tiền thuê đất 30.000.000 đồng và đồng ý trả. Do đó, buộc bị đơn ông P và bà L trả cho ông T và ông Q số tiền thuê đất còn thiếu là 30.000.000 đồng.

- Đối với yêu cầu tiền lãi: Nguyên đơn ông Lê Quang T và ông Lê Trần Q yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Vũ Văn P và bà Nguyễn Thị L trả lãi suất 12%/năm từ thời điểm nợ tiền thuê đất ngày 19/6/2013 đến ngày hết hợp đồng thuê đất ngày 19/7/2020 là 25.200.000 đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lãi suất 10%/năm từ ngày 11/7/2013 đến ngày 11/3/2021 là 23.000.000 đồng, nguyên đơn giảm cho bị đơn 3.000.000 đồng chỉ yêu cầu 20.000.000 đồng tiền lãi. Bị đơn ông P và bà L cho rằng số tiền nợ 30.000.000 đồng sau đó ông, bà có đem tiền đến nhà để trả nhưng ông T không nhận vì ông T cho rằng ông, bà đã trả trễ hạn do đó ông, bà không đồng ý trả tiền lãi theo yêu cầu ông T và ông Q. Xét thấy, tại giấy nợ tiền thuê đất ông P và bà L hẹn trả 30.000.000 đồng trong vòng 20 ngày từ ngày 20/6/2013 đến ngày 10/7/2013, đến hết ngày 10/7/2013 tuy nhiên đến năm 2020 ông T và ông Q mới làm đơn khởi kiện. Do đó, căn cứ vào Điều 2 của Nghị quyết số 103/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *“Đối với các tranh chấp, yêu cầu về dân sự, hôn nhân và gia đình, kinh doanh, thương mại, lao động phát sinh trước ngày 01 tháng 01 năm 2017 thì áp dụng quy định về thời hiệu tại Điều 159 và điểm h khoản 1 Điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự số 24/2004/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 65/2011/QH12”*. Do tranh chấp của các bên phát sinh trước ngày 01/01/2017 nên áp dụng quy định về thời hiệu tại khoản 3 Điều 159 Bộ luật Tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2011, Nghị quyết 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 nên đối với yêu cầu thanh toán khoản tiền lãi số tiền 20.000.000 đồng của nguyên đơn là không có căn cứ và Tòa án không giải quyết vì hết thời hiệu khởi kiện, vì vậy đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu tính lãi.

[3] Chi phí tố tụng: Do nguyên đơn yêu cầu xem xét thẩm định và định giá nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng số tiền 2.100.000 đồng, đã nộp xong.

[4] Về án phí: Nguyên đơn ông T là người cao tuổi đã được miễn dự nộp án phí. Do đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi nên ông Q không phải chịu án phí, án phí ông Q đã dự nộp được hoàn trả.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn $30.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 1.500.000 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 Điều, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 2 của Nghị quyết số 103/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 480, Điều 489, Điều 703, Điều 209 Bộ luật Dân sự 2005;

- Căn cứ các Điều 472, 473, 481, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai 2013;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự 2008;

- 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.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quang T và ông Lê Trần Q về việc: Tranh chấp hợp đồng dân sự thuê tài sản với bị đơn vợ chồng ông Vũ Văn P và bà Nguyễn Thị L.

Buộc bị đơn vợ chồng ông Vũ Văn P và bà Nguyễn Thị L phải thanh toán cho nguyên đơn ông Lê Quang T và ông Lê Trần Q số tiền thuê đất 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Quang T và ông Lê Trần Q về việc yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Vũ Văn P và bà Nguyễn Thị L phải trả số tiền lãi 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Lê Quang T và ông Lê Trần Q phải chịu chi phí tố tụng số tiền 2.100.000 đồng (hai triệu một trăm nghìn đồng), nguyên đơn đã nộp xong.

4. Về án phí: Hoàn trả cho nguyên đơn ông Lê Trần Q số tiền tạm ứng án phí đã dự nộp 630.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0000101 ngày 13/5/2021 và 630.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0000914 ngày 24/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc bị đơn vợ chồng ông Vũ Văn P và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng 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 Điều 6, 7 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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THA DS huyện Đ;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Lưu HS, AV.

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

Lê Thị Phụng Diễm