

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN U MINH  
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 54/2022/DS-ST  
Ngày: 24 - 06 - 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 HUYỆN U MINH, TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Dư Thanh Nguyễn

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Châu Hoàng Huy

Ông Nguyễn Hải Hưng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Hoàng Anh- Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh tham gia phiên tòa:** Ông Trần Văn Hên – Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 6 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2022/TLST-DS, ngày 12 tháng 01 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2022/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1/Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1990.

Địa chỉ: ấp 5, xã H, huyện U, tỉnh M (có mặt).

2/Bà Nguyễn Mộng N, sinh năm 1992.

Địa chỉ: ấp 5, xã H, huyện H, tỉnh M (có mặt).

**- Bị đơn:**

1/Ông Ngô Quốc T, sinh năm 1978.

Địa chỉ: ấp 8, xã K, huyện U, tỉnh C (có mặt).

2/Bà Trần Thị R, sinh năm 1979

Địa chỉ: ấp 8, xã K, huyện U, tỉnh C (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Tại đơn khởi kiện đề ngày 16/12/2021 của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Mộng N; tại biên bản hòa giải ngày 26/4/2022 và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Mộng N, ông Ngô Quốc T, bà Trần Thị R cùng thống nhất trình bày:*

Ngày 20/02/2019 giữa ông H bà N với ông T bà R bàn bạc thỏa thuận, ông T bà R cho ông H, bà N thuê diện tích đất 18.000 m<sup>2</sup> đất tại ấp 8, xã Khánh Hòa, huyện U Minh, quyền sử dụng do ông Ngô Quốc T đứng tên, với giá 40 chỉ vàng 24k, thời hạn thuê 2 năm, có làm hợp đồng thuê, thỏa thuận khi hết thời hạn thuê đất thì ông T, bà R trả lại 40 chỉ vàng 24k cho ông H, bà N và đã hết hạn thuê nhưng ông T, bà R không trả lại 40 chỉ vàng 24k cho ông H và bà N, ông H và bà N yêu cầu ông T, bà R trả 40 chỉ vàng 24k, trả một lần. Ông T bà R yêu cầu được trả dần cho đến khi dứt điểm, do hoàn cảnh gặp khó khăn; ông H, bà N không đồng ý vì khi ông T bà R cần vàng thì ông, bà đưa một lần, hiện tại ông H, bà N cần sử dụng số vàng này nên yêu cầu ông T bà R trả 1 lần.

Sau khi thuê đất ông H và bà N không sử dụng đất mà giao cho ông T, bà R canh tác, mỗi tháng ông T bà R trả lại ông H, bà N 4.000.000 đồng, đối với phần thuê này các bên đã thỏa thuận xong, không xảy ra tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với diện tích đất 18.000 m<sup>2</sup> tại ấp 8, xã Khánh Hòa, huyện U Minh ông T, bà R cho ông H bà N thuê hiện tại ông T, bà R đang canh tác không xảy ra tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến phần đất này.

- *Đối với số tiền vay:*

*Ông H, bà N trình bày:* Ngày 10/3/2020 âm lịch ông T, bà R có hỏi vay của ông H, bà N số tiền 20.000.000 đồng; ông H, bà N không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- *Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:* Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Quan điểm giải quyết đề nghị áp dụng Điều 472, 481 Bộ luật dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông H, bà N, buộc ông T, bà R trả cho

ông H, bà N 40 chỉ vàng 24k. Về án phí đương sự chịu theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Mộng N, khởi kiện yêu cầu ông Ngô Quốc T, bà Trần Thị R địa chỉ cư trú ấp 8, xã Khánh Hòa, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau, trả vàng thuê quyền sử dụng đất, xét đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Bà Trần Thị R được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vắng mặt không lý do nên xét xử vắng mặt bà R theo khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

#### **[2] Xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất**

Ông H, bà N với ông T, bà R cùng thống nhất, vào ngày 20/02/2019 giữa ông H bà N với ông T bà R bàn bạc thỏa thuận, ông T bà R cho ông H, bà N thuê diện tích đất 18.000 m<sup>2</sup> đất tại ấp 8, xã Khánh Hòa, huyện U Minh, quyền sử dụng do ông Ngô Quốc T đứng tên, với giá 40 chỉ vàng 24k, Thời gian thuê 2 năm, thỏa thuận khi hết thời hạn thuê đất thì ông T, bà R trả lại 40 chỉ vàng 24k cho ông H, bà N, đã hết hạn thuê nhưng ông T, bà R chưa trả lại vàng cho ông H và bà N. Điều này đã được các bên thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông H và bà N yêu cầu ông T, bà R trả 40 chỉ vàng 24k, trả một lần. Ông T bà R yêu cầu được trả dần cho đến khi dứt điểm. Nhận thấy, ông T bà R thừa nhận chưa trả cho ông H, bà N 40 chỉ vàng 24k, còn việc thỏa thuận trả với nhau như thế nào ở giai đoạn Thi hành án. Do đó buộc ông T bà R trả 40 chỉ vàng 24k cho ông H, bà N.

[3] Đối với diện tích đất 18.000 m<sup>2</sup> đất tại ấp 8, xã Khánh Hòa, huyện U Minh ông T, bà R cho ông H bà N thuê hiện tại ông T, bà R đã nhận lại đủ và đang canh tác không xảy ra tranh chấp, các bên không yêu cầu giải quyết liên quan đến phần đất này nên không xem xét.

[4] Phần đất ông H, bà N thuê của ông T, bà R. Ông H, bà N cho ông T, bà R thuê lại, các bên không xảy ra tranh chấp nên không xem xét.

[5] Đối với giao dịch vay tiền giữa ông H, bà N với ông T, bà R. Ông H, bà N không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án.

[7] Về án phí:

Yêu cầu của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Mộng N được chấp nhận nên không phải chịu án phí, ông H, bà N đã nộp tạm ứng án phí số tiền 6.810.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010196 ngày 12/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh, ông H, bà N được nhận lại.

Án phí có giá ngạch trên sổ vàng ông Ngô Quốc T và bà Trần Thị R phải trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Mộng N là 40 chỉ vàng 24k (giá vàng 5.430.000 đồng/1 chỉ) x 5% = 10.860.000 (mười triệu tám trăm sáu mươi nghìn) đồng, ông T và bà R phải chịu. Theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 147; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 472, Điều 481 Bộ luật dân sự

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

- Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Mộng N yêu cầu ông Ngô Quốc T và bà Trần Thị R trả vàng thuê đất.

+ Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất xác lập ngày 20/02/2019 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Mộng N với ông Ngô Quốc T và bà Trần Thị R.

+ Buộc ông Ngô Quốc T và bà Trần Thị R trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Mộng N 40 (bốn mươi) chỉ vàng 24k.

- Về án phí:

+ Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Mộng N không phải chịu án phí, ông H, bà N đã nộp tạm ứng án phí số tiền 6.810.000 (Sáu triệu tám trăm mười nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010196 ngày 12/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh, ông H, bà N được nhận lại.

+ Ông Ngô Quốc T và bà Trần Thị R phải chịu án phí có giá ngạch với số tiền là 10.860.000 (mười triệu tám trăm sáu mươi nghìn) đồng.

*“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 các điều 6, 7a, 7b 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.*

Án xử sơ thẩm các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

**Nơi nhận:**

- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Cà Mau (1b);
- VKSND tỉnh Cà Mau (1b)
- VKSND huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (1b);
- Chi cục thi hành án huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (1b);
- Các đương sự (mỗi đ/s 1b);
- Lưu hồ sơ, văn thư (1b).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Dư Thanh Nguyễn**





HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA



