TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 111/2019/DS-PT
Ngày: 16 - 4 - 2019
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 TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Việt Trung

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Bà Châu Minh Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Trà My là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Trương Minh Bạch - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 16 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 24/2019/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện U Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 75/2019/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Đinh Văn B, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh H .

2. Anh Nguyễn Văn Chí T2, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp Đ, thị trấn N, huyện C, tỉnh H (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Văn Chí T2: Bà Trương Thị Xem - Là Luật sư của Công ty Luật hợp danh Liên Đoàn, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Ngô Minh T1, sinh năm 1946 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Ô, xã T, huyện N, tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Ngô Minh T1: Anh Ngô Minh Lợi, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp Ô, xã T, huyện N, tỉnh C. Theo văn bản ủy quyền ngày 11/6/2018 (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Lâm nghiệp U (gọi tắt Công ty Lâm nghiệp).

Địa chỉ: xã N, huyện U, tỉnh C.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn H – Chủ tịch Hội đồng quản trị, kiêm Giám đốc Công ty (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Anh Nguyễn Văn Chí T2, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Ông Ngô Minh T1 trình bày:* Năm 1996, ông Trịnh Minh Chiến hợp đồng thuê đất Lâm trường U Minh II (nay là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Lâm nghiệp U) để trồng rừng diện tích 99 ha, thời hạn 15 năm. Sau khi nhận đất ông Chiến giao lại cho ông T1 47 ha. Năm 2009, ông T1 ký hợp đồng giao cho ông Đinh Văn B thuê lại bờ xáng chiều dài 2.300m, hợp đồng có nội dung: Giao cho ông B hưởng 100% cây ăn trái do ông T1 trồng có sẵn trên đất, ông B có nghĩa vụ bảo vệ cây rừng theo quy định của Công ty Lâm nghiệp, thời hạn giao đất cho ông B là 15 năm (tức đến ngày 29-5-2024) là hết hạn hợp đồng chung. Quá trình thực hiện hợp đồng nếu có biến động phải thanh lý trước thì khi xử lý ăn chia theo tỷ lệ: Cây ăn trái người nào trồng thì người đó được hưởng 70%, người còn lại được hưởng 30%.

Thực hiện hợp đồng đến tháng 7-2011 thì Công ty Lâm nghiệp yêu cầu tiến hành thu hoạch hoa màu, cây trái và vật nuôi trên diện tích đất liên doanh, không đầu tư mới trong khu vực liên doanh, liên kết. Từ thông báo này nên ông T1 gặp ông B thỏa thuận hủy hợp đồng trước thời hạn, được ông B thống nhất.

Do thời điểm này cây ra bông chưa hết, trái còn non, nên hai bên thỏa thuận để ông B quản lý thu hoạch đến ngày 30-5-2012 thì trả lại đất cho ông T1. Đến tháng 5-2012 ông B không thực hiện thỏa thuận, mà giao đất lại cho Nguyễn Văn Chí T2 tiếp tục quản lý, khai thác. Lý do ông B và anh T2 cho rằng hợp đồng còn hiệu lực, nên không chấp nhận giao đất.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 16-6-2014 và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 11, 12-9-2014 ông T1 yêu cầu: Buộc ông B và anh T2 phải trả lại đất và bàn giao lại cây ăn trái cho ông T1; Buộc ông B, anh T2 trả hoa lợi thu trên đất từ năm 2011 đến năm 2014 bằng 400.000.000 đồng. Ông T1 đồng ý hoàn trả giá trị cây do ông B, anh T2 đầu tư trên đất theo giá trị do Nhà nước định giá.

Ngày 07-8-2018, ông Ngô Minh T1 đề nghị rút lại toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung.

- *Ông Đinh Văn B và anh Nguyễn Văn Chí T2 trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của ông T1 về thời gian ký kết hợp đồng, nội dung hợp đồng hai bên thỏa thuận và nội dung thỏa thuận thanh lý hợp đồng ngày 18-8-2011.

Sau khi hai bên thỏa thuận thanh lý hợp đồng thì Công ty Lâm nghiệp không tiếp tục thu hồi đất như đã thông báo, nên ông B và anh T2 không đồng ý chấm dứt hợp đồng để giao đất lại cho ông T1, mà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, chỉ

đồng ý chấm dứt hợp đồng nếu Nhà nước lấy lại đất.

Trường hợp ông T1 nhận lại đất thì phải bồi thường hợp đồng 12 năm còn lại, mỗi năm 20.000.000 đồng x 12 năm = 240.000.000 đồng; bồi thường tiền công lao động từ năm 2009 đến 2012 là 03 năm x 90.000.000 đồng/năm = 270.000.000 đồng; yêu cầu ông T1 bồi hoàn khoản 1.000 cây trồng (gồm vú sữa, mận, ổi) trên đất do ông B và anh T2 trồng theo Hội đồng định giá kết luận.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 15-7-2014, ông B và anh T2 xác định: Do đã đầu tư nhiều vào vườn cây ăn trái mà chỉ mới bắt đầu thu hoa lợi, nếu ông T1 không bồi thường 100% thiệt hại thì phải cho thuê đúng thời hạn 15 năm.

Tại đơn yêu cầu ngày 10-7-2018 của ông B và anh T2, và tại phiên tòa sơ thẩm: Ông B và anh T2 thay đổi nội dung yêu cầu, chỉ yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 02-7-2009; buộc ông T1 trả lại 10.000.000 đồng nhận thừa tiền cho thuê đất; chi trả giá trị cây trồng theo tỷ lệ cho ông B và anh T2 là 190.296.000 đồng (Trong đó: Giá trị cây cũ của ông T1 trồng tương ứng 30% bằng 130.968.000 đồng, giá trị cây mới của ông B và anh T2 trồng tương ứng 70% bằng 59.328.000 đồng).

- *Đại diện Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Lâm nghiệp U trình bày:* Năm 1996, Công ty Lâm nghiệp có hợp đồng giao khoán đất trồng rừng cho ông Trịnh Minh Chiến với diện tích 99 ha, sau khi nhận giao khoán ông Chiến chia lại cho ông T1 47 ha nhưng vẫn để tên ông Chiến và thực hiện theo hợp đồng giao khoán do ông Chiến đứng tên có thời hạn 15 năm (1996 – 2011) với Công ty Lâm nghiệp. Việc ông T1 và ông B ký kết hợp đồng thuê bờ xáng Công ty Lâm nghiệp không biết, nhưng sau đó có đến nhờ Công ty Lâm nghiệp xác nhận vào hợp đồng thì Công ty Lâm nghiệp không chấp nhận do hợp đồng liên doanh của ông T1 sắp hết hạn. Công ty Lâm nghiệp không có ý kiến đối với hợp đồng thuê đất mà ông T1 đã ký với ông B.

Tại bản án sơ thẩm số: 59/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện U Minh quyết định:

Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh T1 về việc yêu cầu ông Đinh Văn B và anh Nguyễn Văn Chí T2 thanh lý hợp đồng và chia tiền hoa lợi từ năm 2011 đến năm 2014 số tiền 400.000.000 đồng.

Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 02 tháng 7 năm 2009 giữa ông Ngô Minh T1 và ông Đinh Văn B là vô hiệu.

Giao toàn bộ cây trồng trên bờ xáng tại ấp 11, xã Khánh Thuận, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau cho ông Ngô Minh T1 tiếp tục quản lý (Theo biên bản thẩm định ngày 28-3-2013 có chiều ngang 5,5m, chiều dài 2.900m).

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Đinh Văn B và anh Nguyễn Văn Chí T2 yêu cầu ông Ngô Minh T1 trả tổng số tiền 200.296.000 đồng (Trong đó: Giá trị cây cũ 130.968.000 đồng, giá trị cây mới 59.328.000 đồng và tiền thuê đất là 10.000.000 đồng).

Ông Đinh Văn B và anh Nguyễn Văn Chí T2 có nghĩa vụ di dời tài sản là căn nhà diện tích ngang 3,6m, dài 6m trên đất.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Ngày 06/12/2018, anh Nguyễn Văn Chí T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của anh T2 và ông Đinh Văn B.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Nguyễn Văn Chí T2 giữ nguyên kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T2 phát biểu: Việc chấm dứt hợp đồng thuê đất giữa ông T1 với ông B là do lỗi của ông T1, nên ông T1 có nghĩa vụ trả lại giá trị cây trồng theo thỏa thuận, ngoài ra ông T1 còn phải trả lại cho ông B 10.000.000 đồng tiền thuê đất của năm 2011 do ông B trả thừa. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại phạm vi khởi kiện vì ông T1 đã rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn Chí T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của anh Nguyễn Văn Chí T2, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 07-8-2018 ông Ngô Minh T1 rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung. Việc ông T1 rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, không trái quy định pháp luật; Cấp sơ thẩm căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh T1 về việc yêu cầu ông Đinh Văn B và anh Nguyễn Văn Chí T2 thanh lý hợp đồng và chia hoa lợi trong 03 năm với số tiền 400.000.000 đồng là có căn cứ.

Tuy nhiên tại vụ án này, ông Đinh Văn B và anh Nguyễn Văn Chí T2 có yêu cầu phản tố, ông B và anh T2 vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, lẽ ra sau khi ông T1 rút lại yêu cầu khởi kiện, cấp sơ thẩm phải thay đổi tư cách tham gia tố tụng của đương sự tại vụ án theo quy định của pháp luật, tuy nhiên cấp sơ thẩm lại không thay đổi mà xác định ông T1 là nguyên đơn, ông B và anh T2 là bị đơn là chưa đúng.

[2] Xét thấy, năm 1996 ông Chiến hợp đồng với Công ty Lâm nghiệp nhận giao khoán 99 ha đất trồng rừng, sau đó giao lại cho ông T1 diện tích 47 ha nhưng không có văn bản thể hiện ý chí của Công ty Lâm nghiệp là sai, tuy nhiên Công ty Lâm nghiệp biết việc này nhưng không phản đối vì vậy cấp sơ thẩm xác định việc ông T1 quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất 47 ha đất của Công ty Lâm nghiệp hợp pháp là có căn cứ.

Theo nội dung hợp đồng thuê đất thấy rằng, việc quản lý, sản xuất đất được giao khoán phải chịu sự điều tiết, chi phối của Công ty Lâm nghiệp. Tuy nhiên ông T1 lại tự ý hợp đồng cho ông B thuê đất vào ngày 02-7-2009 mà không thông qua Công ty Lâm nghiệp là chưa đúng quy định, nên cấp sơ thẩm xác định hợp đồng trồng vườn xác lập ngày 02-7-2009 giữa ông T1 và ông B vô hiệu tại thời điểm thực hiện việc ký kết hợp đồng là đúng quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự cùng xác định hiện tại ông B và anh T2 đã giao lại đất thuê và cây ăn trái đã trồng hiện hữu trên đất cho ông T1 tiếp quản. Căn cứ vào thỏa thuận tại hợp đồng, nên ông B và anh T2 yêu cầu ông T1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông B, anh T2 giá trị cây trồng hiện hữu có trên đất, cụ thể 30% giá trị cây trồng cũ bằng 130.968.000 đồng và 70% giá trị cây mới bằng 59.328.000 đồng là có căn cứ.

Xét thấy ngày 18-8-2011 ông T1 với ông B có thỏa thuận thanh lý hợp đồng, theo nội dung thỏa thuận thể hiện việc thu hoạch hoa lợi trên đất phải thông qua sự giám sát chung của hai bên. Tuy có thỏa thuận thanh lý như đã nêu trên, nhưng ông B và anh T2 lại đơn phương chậm giao đất, đồng thời lại tiến hành thu hoạch trái cây đến hết năm 2013 với số tiền 580.000.000 đồng là gây thiệt hại đến quyền lợi của ông T1. Do ông T1 đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, nhưng cấp sơ thẩm lại xem xét giải quyết đối trừ nghĩa vụ giữa ông T1 với ông B và anh T2 là chưa đúng quy định pháp luật.

[3] Đối với yêu cầu của ông B và anh T2 yêu cầu ông T1 trả lại tiền thuê đất trả trước ½ năm là 10.000.000 đồng, cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ, bởi lẽ quá trình giải quyết vụ án ông T1 không thừa nhận có nhận khoản tiền này, ngược lại ông B và anh T2 không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ.

[4] Từ những phân tích như đã nêu trên, cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của anh T2, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn B và anh Nguyễn Văn Chí T2 về việc yêu cầu ông Ngô Minh T1 trả số tiền 190.296.000 đồng (Trong đó bao gồm: Tiền của giá trị cây cũ 130.968.000 đồng, tiền của giá trị cây mới 59.328.000 đồng). Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T2 về việc buộc ông T1 trả lại tiền thuê đất 10.000.000 đồng.

Do chấp nhận một phần kháng cáo của anh T2, nên án phí dân sự phúc thẩm anh T2 không phải chịu.

Ông T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng số tiền 190.296.000 đồng x 5% và tiền chi phí tố tụng; ông B và anh T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng số tiền 10.000.000 đồng x 5%.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Nguyễn Văn Chí T2.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 59/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện U Minh.

Tuyên xử:

Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh T1 về việc yêu cầu ông Đinh Văn B và anh Nguyễn Văn Chí T2 thanh lý hợp đồng và chia tiền hoa lợi từ năm 2011 đến năm 2014 số tiền 400.000.000 đồng.

Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 02 tháng 7 năm 2009 giữa ông Ngô Minh T1 và ông Đinh Văn B là vô hiệu.

Giao toàn bộ cây trồng trên bờ xáng tại ấp 11, xã Khánh Thuận, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau cho ông Ngô Minh T1 tiếp tục quản lý (Theo biên bản thẩm định ngày 28-3-2013 có chiều ngang 5,5m, chiều dài 2.900m).

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn B và anh Nguyễn Văn Chí T2 yêu cầu ông Ngô Minh T1 trả tổng số tiền 190.296.000 đồng (Trong đó: Giá trị cây cũ 130.968.000 đồng, giá trị cây mới 59.328.000 đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của ông B và anh T2 về việc buộc ông T1 trả lại 10.000.000 đồng tiền thuê đất.

Ông Đinh Văn B và anh Nguyễn Văn Chí T2 có nghĩa vụ di dời tài sản là căn nhà diện tích ngang 3,6m, dài 6m trên đất.

Ông Đinh Văn B và anh Nguyễn Văn Chí T2 không phải chịu chi phí định giá 1.800.000 đồng. Anh T2 đã nộp xong, nên buộc ông T1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh T2 1.800.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T1 phải chịu 9.514.800 đồng. Ông T1 đã nộp tạm ứng án phí 10.400.000 đồng (ngày 07-01-2013 nộp 200.000 đồng tại biên lai số 008059; ngày 24-9-2014 dự nộp 200.000 đồng tại biên lai thu số 008679; số tiền đã chuyển thu thi hành án phí 2.556.000 đồng theo biên lai số 008579 ngày 04-7-2014 và dự nộp 7.444.000 đồng tại biên lai số 0012095 ngày 13-7-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh, tỉnh Cà Mau). Đối trừ ông T1 nhận lại 885.200 đồng.

Ông Đinh Văn B và anh Nguyễn Văn Chí T2 cùng có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự có giá ngạch 500.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm anh Nguyễn Văn Chí T2 không phải chịu. Ngày 10-12-2018 anh T2 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004075 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện U Minh được nhận lại.

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 thoả 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, 7, 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.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân H. U Minh;
- Chi cục THADS H. U Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Phạm Việt Trung