TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 24/2020/DS-PT
Ngày 17-02-2020
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 LONG AN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Quán
Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Khánh
Ông Lê Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Tấn Phong -Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Long An

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 17 tháng 02 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên toà để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 107/2019/DS-ST ngày 08/11/2019 của Toà án nhân dân huyện BL bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 01 năm 2020, giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Phan Thị G1, sinh năm 1955;

Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã BĐ, huyện BL, tỉnh Long An.

1.2. Bà Phan Thu H1, sinh năm 1967;

Địa chỉ cư trú: Số 36C/41 đường 762 HB, Phường 1, Quận 11, Thành phố HCM.

1.3. Ông Phan Thanh V1, sinh năm 1971;

Địa chỉ cư trú: Số 81 đường LK 25, phường BTĐ B, quận BT, Thành phố HCM.

1.4. Ông Phan Văn S1, sinh năm 1977;

Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã AT, huyện BL, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà Phan Thị G1, bà Phan Thu H1, ông Phan Thanh V1 và ông Phan Văn S1: Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1983; HKTT: Ấp MT, xã NM, huyện CM, tỉnh An Giang.

Địa chỉ liên hệ: Số 45 đường NHT, khu phố 3, thị trấn BL, huyện BL, tỉnh Long An. (Giấy ủy quyền ngày 04/5/2019)

1.5. Ông Phan Văn M1, sinh năm 1964;

Địa chỉ cư trú: Số 429/78 đường ACL, phường BTĐ, quận BT, Thành phố HCM.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phan Văn H2, sinh năm 1969;

Địa chỉ cư trú: Số 429/80 đường ACL, phường BTĐ, quận BT, Thành phố HCM.

2.2. Ông Huỳnh Ngọc D1, sinh năm 1958;

Địa chỉ cư trú: Ấp 6, xã TĐ, huyện BL, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phan Văn P1, sinh năm 1957;

Địa chỉ: ấp 3, xã AT, huyện BL, tỉnh Long An.

3.2. Bà Phan Thị L1, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Ấp 6, xã TĐ, huyện BL, tỉnh Long An.

4. Người làm chứng: Ông Huỳnh Văn L2, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Ấp 3, xã AT, huyện BL, tỉnh Long An.

5. Người kháng cáo: Bà Phan Thị G1, bà Phan Thu H1, ông Phan Thanh V1, ông Phan Văn S1 và ông Phan Văn M1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 23/10/2019, đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 08/5/2019, bản tự khai ngày 21/10/2019 và lời trình bày trong quá trình tố tụng của các nguyên đơn Phan Thị G1, Phan Văn M1, Phan Thu H1, Phan Thanh V1, Phan Văn S1 cũng như của người đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Văn Đ1:

Cụ Hồ Thị Trân (chết ngày 10/02/2018) và cụ Phan Văn Bí (đã chết năm 1993) có 8 người con là: Phan Thị G1, Phan Văn P1, Phan Văn M1, Phan Thu H1, Phan Thanh V1, Phan Văn H2, Phan Văn S1, Phan Thị L1.

Khi chết cụ Trân để lại tài sản là các thửa đất 148, tờ bản đồ số 21, diện tích 6.278,1m^2, loại đất trồng cây hàng năm; thửa 149, tờ bản đồ số 21, diện tích 10.522,1m^2, loại đất lúa; thửa 203, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.474,9m^2, loại đất ở nông thôn. Các thửa đất trên đều toạ lạc tại xã Bình Đức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Đây là tài sản chung của các đồng thừa kế. Tuy nhiên, ngày 13/5/2018

ông Phan Văn H2 tự mình ký hợp đồng thuê cho đất ruộng với ông Huỳnh Ngọc D1 với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền của cụ Hồ Thị Trân trong khi cụ Trân đã chết mà không có sự đồng ý của các đồng thừa kế là không đúng. Hơn nữa, theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thể hiện mục đích thuê là "Trồng cây ăn trái" nhưng ông D1 đã xây dựng căn nhà cấp 4 diện tích 55,3m^2 trên thửa 149 mà không hỏi ý kiến của các đồng thừa kế của cụ Trân. Sau khi biết việc ông D1 xây dựng nhà, các đồng thừa kế liên hệ yêu cầu ông D1 đập bỏ nhà sẽ cho thuê tiếp, nếu không đập bỏ nhà thì họ sẽ yêu cầu huỷ hợp đồng thuê để lấy lại đất nhưng thương lượng không thành nên các nguyên đơn mới khởi kiện.

Về nội dung hợp đồng không thể hiện thuê thửa đất nào, tờ bản đồ nào, chỉ thể hiện thuê diện tích đất 20.294m^2. Sau khi đo đạc thực tế thì diện tích đất ông D1 đang thuê là một phần thửa 148, một phần thửa 149 và thửa 203, tờ bản đồ số 21, tổng diện tích 15.518,8m^2 tại xã Bình Đức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An theo Trích đo địa chính số 909-2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 25/9/2019. Giá thuê 10.000.000đ/năm, thời hạn thuê 5 năm. Ông D1 đã giao cho ông H2 tiền thuê năm đầu tiên là 10.000.000đ.

Do Hợp đồng thuê đất không đúng chủ thể, ông D1 xây dựng nhà cấp 4 trên đất là trái với thoả thuận thuê của hợp đồng. Do đó, nay các nguyên đơn yêu cầu huỷ "Hợp đồng thuê đất ruộng năm 2018" giữa ông Phan Văn H2 (người được uỷ quyền của cụ Hồ Thị Trân) với ông Huỳnh Ngọc D1 diện tích đất đo đạc thực tế 15.518,8m^2 thuộc một phần thửa 148, một phần thửa 149 và thửa 203, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Bình Đức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Giải quyết hậu quả hợp đồng: Buộc ông Huỳnh Ngọc D1 và bà Phan Thị L1 phải tháo dỡ căn nhà cấp 4 diện tích 55,3m^2, cây trồng trên đất gồm chanh, mì, trả lại toàn bộ diện tích 15.518,8m^2 nói trên cho các đồng thừa kế của cụ Hồ Thị Trân. Lỗi dẫn đến hợp đồng bị huỷ là do ông D1 sử dụng đất không đúng mục đích thuê, không đúng mục đích sử dụng đất mà Nhà nước quy định nên hậu quả về cây trồng trên đất và số tiền ông D1 đã giao cho ông H2 thì đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật. Về căn nhà xây dựng trên đất không hỏi ý kiến nguyên đơn, xây dựng trái với mục đích thuê đất nên chi phí xây dựng căn nhà ông D1 phải tự chịu, nguyên đơn không bồi thường về chi phí xây dựng nhà.

Các nguyên đơn không yêu cầu giải quyết nghĩa vụ của ông D1 trong trường hợp yêu cầu huỷ hợp đồng không được chấp nhận. Không tranh chấp về phần đất ông P1 đang sử dụng và không yêu cầu chia thừa kế trong vụ án này.

Bị đơn ông Phan Văn H2 trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn về nguồn gốc các thửa đất 148, 149, 203 là di sản của bà Trân, thống nhất thời điểm bà Trân chết và thông tin các đồng thừa kế của bà Trân.

Ngày 13/5/2018, ông ký hợp đồng thuê đất với ông D1, thoả thuận cho ông D1 thuê diện tích 20.294m^2, giá thuê 10.000.000đ/năm, thời hạn thuê là 05 năm, mục đích trồng cây ăn trái. Đất thời điểm cho thuê thì trên đất còn mía do cụ Trân trồng và ông D1 nhận đất canh tác luôn. Sau khi đo đạc thực tế thì diện tích ông D1 thuê là 15.518,8m^2 thuộc một phần thửa 148, một phần thửa 149 và thửa 203, tờ bản đồ số 21, tại xã Bình Đức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Ông D1 đã giao cho ông 10.000.000 đồng và số tiền này ông đã sử dụng để lo đám giỗ của bà nội, cha, mẹ và người anh thứ 5. Việc ông ký hợp đồng cho thuê đất với ông D1 không hỏi ý kiến các đồng thừa kế khác nhưng sau khi ký hợp đồng và nhận tiền thuê thì ông có thông báo cho các đồng thừa kế khác của bà Trân biết và mọi người cũng thống nhất hợp đồng thuê.

Tuy nhiên, đầu năm 2019, ông và các nguyên đơn phát hiện ông D1 tự ý xây dựng nhà cấp 4 trên đất là trái với mục đích thuê đất ban đầu, mặc dù ông và các đồng thừa kế đã thông báo yêu cầu tháo dỡ nhà nhưng ông D1 không đồng ý.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc huỷ hợp đồng thuê đất ngày 13/5/2018 giữa ông với ông D1 thì ông đồng ý. Buộc ông D1 phải trả lại diện tích đất thuê đo đạc thực tế là 15.518,8m^2 thuộc một phần thửa 148, một phần thửa 149 và thửa 203, tờ bản đồ số 21, tại xã Bình Đức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An cho các đồng thừa kế. Lỗi dẫn đến huỷ hợp đồng hoàn toàn là lỗi của ông D1 vì ông D1 đã xây dựng nhà trên đất, không đúng mục đích thuê. Về chi phí thuê 10.000.000 đồng mà ông đã nhận và chi phí cây trồng trên đất thì đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật. Về căn nhà ông D1 xây dựng trên đất là do tự ý ông D1 xây dựng không đúng mục đích thuê nên ông D1 phải chịu các chi phí này. Ông không tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê của ông D1. Không tranh chấp phần đất ông P1 đang sử dụng và không yêu cầu chia thừa kế trong vụ án này.

Bị đơn ông Huỳnh Ngọc D1 trình bày tại các biên bản lấy lời khai, biên bản hoà giải ngày 21/10/2019 như sau:

Ông thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn về nguồn gốc các thửa đất 148, 149, 203 là di sản của cụ Trân cũng như thời điểm cụ Trân chết và thông tin của các đồng thừa kế của cụ Trân. Tuy nhiên, trong phần đất này có hơn 3.000m^2 cụ Trân đã cho ông P1 sử dụng hơn 30 năm nay.

Về hợp đồng thuê đất ngày 13/5/2018 do ông soạn hợp đồng theo ý kiến của các đồng thừa kế của cụ Trân. Việc ghi người cho thuê là bà Hồ Thị Trân là viết tắt của các đồng thừa kế do ông H2 đại diện ký tên. Do các đồng thừa kế đều ở Thành phố, không có điều kiện sử dụng đất nên đồng ý giao cho ông thuê

để có thêm tiền phụ đám giỗ cha mẹ. Hợp đồng ghi diện tích thuê là 20.294m^2 là ghi theo diện tích đất trong giấy chứng nhận của cụ Trân chứ thực tế trong diện tích đất này có hơn 3.000m^2 bà Trân đã cho ông P1 sử dụng từ trước đó. Thực tế chỉ thuê 15.518,8m^2 thuộc một phần thửa 148, một phần thửa 149 và thửa 203, tờ bản đồ số 21, tại xã Bình Đức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Ông đã giao 10.000.000 đồng tiền thuê đất năm đầu tiên với sự chứng kiến của ông H2, ông V1, ông S1. Số tiền này ông H2 nhận 5.000.000 đồng, ông V1 nhận 4.000.000 đồng và ông S1 nhận 1.000.000 đồng.

Phần đất này nằm giữa đồng, xung quanh không có nhà dân nên khó khăn trong việc bảo quản phân thuốc và dụng cụ lao động. Do đó, ông xây dựng nhà trên thửa 149 để phân thuốc và dụng cụ lao động để tránh mất mát tài sản, nhà không tô trát. Khi xây dựng ông có trình báo với UBND xã Bình Đức và được sự cho phép vì ông chỉ dựng nhà cấp 4 tạm bợ, không tô tát, chỉ nhằm mục đích cất giữ đồ đạc và thành quả lao động.

Ông đồng ý sau khi mãn hợp đồng 5 năm ông sẽ dỡ bỏ nhà này và trả lại toàn bộ đất cho các đồng thừa kế của bà Trân. Ông không đồng ý huỷ hợp đồng thuê đất vì việc ông H2 ký hợp đồng thuê và nhận tiền thì tất cả các đồng thừa kế của bà Trân đều biết và thống nhất; việc ông xây dựng nhà cấp 4 trên đất để phục vụ cho việc bảo quản phân bón, vật dụng lao động và thành phẩm sau khi thu hoạch để tránh mất mát là vẫn đúng mục đích sử dụng theo hợp đồng thuê.

Hơn nữa, khi xây dựng nhà ông có thông báo cho ông H2 và các anh chị em đều biết, chỉ đến khi ông H2 và ông V1 yêu cầu được hùn chung với ông nhưng ông không đồng ý thì mới phát sinh tranh chấp. Việc đề nghị hùn chỉ nói miệng nên không cung cấp được chứng cứ. Ông đề nghị được tiếp tục hợp đồng thuê đến khi mãn hợp đồng.

Trường hợp Toà án chấp nhận huỷ hợp đồng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông yêu cầu các nguyên đơn và ông H2 trả lại giá trị căn nhà là 123.111.000đ theo Biên bản định giá ngày 23/4/2019, chi phí thuê kobe, cày đất là 18.550.000 đồng và bồi thường gấp đôi chi phí đầu tư vào cây chanh. Chi phí đầu tư vào cây chanh đến tháng 4/2019 là 80.190.000 đồng, chưa kể công nhà. Nếu nguyên đơn và ông H2 huỷ hợp đồng thì yêu cầu bồi thường gấp đôi chi phí đầu tư vào cây chanh đến tháng 4/2019 là 160.380.000 đồng vì ông đầu tư vào nhưng chưa thu hoạch được, bồi thường chi phí chanh. Ngoài ra còn chi phí phát sinh từ tháng 4/2019 đến nay gần 50.000.000 đồng nữa (bồi thường gấp đôi là 100.000.000 đồng). Ước tính số tiền các nguyên đơn và ông H2 phải bồi thương nếu huỷ hợp đồng là 123.111.000 đồng tiền nhà + 260.380.000 đồng chi phí đầu tư vào chanh và bồi thường thiệt hại + 18.550.000 đồng chi phí thuê kobe, cày đất trục gốc mía. Tổng cộng là 402.041.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn P1 trình bày: Bà Hồ Thị Trân chết ngày 10/02/2018. Tài sản để lại là các thửa đất: 148, tờ bản đồ số 21, diện tích 6.278,1m^2, loại đất trồng cây hàng năm; thửa 149, tờ bản đồ số 21, diện tích 10.522,1m^2, loại đất lúa; thửa 203, tờ bản đồ số 21, diện tích 2474,9m^2, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã Bình Đức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Trong phần diện tích này có khoảng 3.000m^2 bà Trân đã cho ông trước khi chết và ông đã và đang quản lý, sử dụng hơn 30 năm nay. Khi bà Trân chết thì các đồng thừa kế chưa phân chia thừa kế nên phần tài sản khoảng 17.000m^2 là di sản thừa kế của bà Trân là tài sản chung của các đồng thừa kế.

Ngày 13/5/2018 ông Phan Văn H2 ký hợp đồng thuê đất ruộng với ông Huỳnh Ngọc D1. Việc ký hợp đồng thuê tuy ông không chứng kiến nhưng sau khi ký mấy ngày ông D1 có gặp và thông báo cho ông biết. Ông cũng đồng ý giao đất cho ông D1 thuê theo hợp đồng giữa ông H2 với ông D1.

Ông D1 đã giao cho ông H2 tiền thuê năm đầu tiên là 10.000.000đ đã được sử dụng để lo chi phí đám giỗ cho cha và ông nội.

Việc ông D1 xây cất nhà trên đất là để cất máy móc, phân thuốc và hoa lợi thu hoạch được. Nên ông đồng ý tiếp tục cho ông D1 thuê phần đất này cho đến khi mãn hợp đồng ông D1 phải dỡ nhà trả lại đất cho các đồng thừa kế. Chi phí thuê đất 40.000.000 đồng còn lại được sử dụng để lo chi phí đám giỗ cha mẹ.

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo "Hợp đồng thuê đất ruộng năm 2018" giữa ông Phan Văn H2 (người được uỷ quyền của bà Hồ Thị Trân) với ông Huỳnh Ngọc D1 đối với các thửa đất 148, 149, 203 toạ lạc tại ấp 3, xã Bình Đức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật. Ông không có yêu cầu phân chia di sản thừa kế trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị L1 trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của chồng là ông Huỳnh Ngọc D1. Việc cho thuê chỉ một mình ông H2 ký nhưng tất cả các đồng thừa kế của bà Trân đều biết. Diện tích thuê ghi trong hợp đồng là 20.294m^2 nhưng thực tế trong đó có hơn 3.000m^2 ông P1 đang quản lý và diện tích bị thu hẹp do mở rộng lộ, vợ chồng bà chỉ sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế là 15.518,8m^2 thuộc một phần thửa 148, một phần thửa 149 và thửa 203, tờ bản đồ số 21, tại xã Bình Đức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Việc vợ chồng bà xây dựng nhà trên đất là để phục vụ cho mục đích quản lý phân bón và các vật tư, dụng cụ lao động khác nên không vi phạm hợp đồng. Hơn nữa, bà cũng là một trong những đồng thừa kế của bà Trân nên cũng có quyền được hưởng di sản của mẹ nếu phân chia thừa kế.

Do đó, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp

Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà thống nhất yêu cầu nguyên đơn và ông H2 bồi thường 402.041.000đ như ông D1 trình bày.

Người làm chứng ông Huỳnh Văn L2 trình bày:

Ông là em trai của bà Hồ Thị Trân, là cậu ruột của các nguyên đơn Phan Thị G1, Phan Văn M1, Phan Thu H1, Phan Thanh V1, Phan Văn S1, ông Phan Văn H2, Phan Văn P1 và Phan Thị L1. Ông Huỳnh Ngọc D1 là cháu rể ông. Ông biết rõ nội dung sự việc tranh chấp giữa các nguyên đơn với ông D1 như sau:

Bà Hồ Thị Trân đứng tên đối với 03 thửa đất là các thửa đất 148, 149, 203, cùng thuộc tờ bản đồ số 21 toạ lạc tại xã Bình Đức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An với tổng diện tích 20.294m^2. Nguồn gốc phần đất này từ sau giải phóng ông P1 sống chung với cha mẹ và khai hoang chung nên trong diện tích đất này bà Trân đã cho ông P1 phần đất khoảng 3.000m^2 đất. Phần đất này đã được cắm ranh giới rõ ràng nhưng chưa làm thủ tục sang tên do bà Trân mắc bệnh tim mất đột ngột.

Ngày 13/02/2018, sau khi chôn cất bà Trân xong, lúc gia đình họp bàn số tiền tổ chức đám tang và các chi phí khác, ông đứng ra chủ trì cuộc họp đối với các con của bà Trân. Tại buổi họp, tất cả các con của bà Trân gồm G1, M1, H1, V1, S1, H2, P1, L1 và D1 đều có mặt và thống nhất giao lại phần đất của bà Trân ở xã Bình Đức khoảng trên dưới 17.000m^2 cho vợ chồng ông D1 thuê và mỗi năm trả 10.000.000 đồng tiền thuê để lo đám giỗ. Vì ông D1 có nhiều đất nên biết làm ăn, giao đất cho vợ chồng D1 làm có thể sinh lợi và đất không bị bỏ hoang. Bà G1 lớn tuổi không làm, ông M1, ông V1, ông S1, bà H1, ông H2 không có kinh nghiệm canh tác đất; ông P1 làm công việc khác nên không có thời gian làm. Chỉ có vợ chồng ông D1 là phù hợp làm nên thống nhất giao đất cho ông D1 làm để giữ đất. Tại cuộc họp gia đình thì ông D1 thống nhất thuê phần đất khoảng 17.000m^2 trong vòng 5 năm để trồng mì và cây ăn trái, giá thuê mỗi năm 10 triệu đồng. Việc họp gia đình cho ông D1 thuê đất chỉ bàn miệng chứ không lập thành văn bản do đều là người trong nhà. Ông không chứng kiến việc ký hợp đồng thuê nhưng sau đó được nghe nói lại. Mặc dù chỉ mình ông H2 ký tên cho thuê nhưng thực tế các thành viên khác đều đồng ý từ trước.

Việc cho ông D1 thuê đã được họp bàn gia đình và tất cả các thành viên khác đều thống nhất cho ông D1 thuê nên không vi phạm chủ thể cho thuê, việc ông D1 với ông H2 ký hợp đồng thuê là để rõ ràng hơn thôi. Còn việc ông D1 xây nhà trên đất thì khi họp gia đình không đề cập nhưng sau này ông D1 có nói với ông là xây cái chòi nhỏ để đựng vật tư, phân thuốc. Ông cho rằng, phần đất này không gần khu dân cư, đường đi lại khá xa nên ông D1 dựng cái nhà nhỏ để

đựng phân thuốc là phù hợp với mục đích thuê nên đây không phải là lý do để chấm dứt hợp đồng thuê.

Tại phiên tòa, các nguyên đơn thống nhất Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 909-2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức đo đạc ngày 23/4/2019, duyệt ngày 25/9/2019; thống nhất hiện trạng theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 23/4/2019. Các nguyên đơn, ông H2, ông P1 thống nhất biên bản định giá tài sản ngày 23/4/2019; ông D1 và bà L1 thống nhất biên bản định giá tài sản ngày 23/4/2019 về giá trị nhà nhưng không đồng ý với giá trị cây trồng là chanh trên đất nhưng ông bà không yêu cầu định giá lại mà yêu cầu Toà án căn cứ chi phí thực tế phát sinh các ông bà đầu tư vào cây chanh là 130.190.000 đồng.

Ngày 14/8/2018, các nguyên đơn nộp đơn khởi kiện ra Tòa án.

Ngày 21/8/2018, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức thụ lý vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm 107/2019/DS-ST ngày 08/11/2019 của Toà án nhân dân huyện Bến Lức đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 207, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 423, 483, 484, 489, 500, 501, 502, 503, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc hủy "Hợp đồng thuê đất ruộng năm 2018" giữa ông Phan Văn H2 với ông Huỳnh Ngọc D1 đối với 15.518,8m^2 thuộc một phần thửa 148, một phần thửa 149 và thửa 203, tờ bản đồ số 21, tại xã Bình Đức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Ông Huỳnh Ngọc D1 được quyền tiếp tục thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng. Quyền và nghĩa vụ các bên căn cứ theo thỏa thuận tại hợp đồng thuê.

2. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: 12.655.000 đồng, yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu chi phí này. Các nguyên đơn đã nộp xong.

3. Về án phí: Các nguyên đơn Phan Thị G1, Phan Văn M1, Phan Thanh V1, Phan Văn S1, Phan Thị Thu H1 phải liên đới chịu 300.000đ án phí dân sự. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí các nguyên đơn đã nộp theo Biên lai số 0007397 ngày 08/01/2019. Các nguyên đơn đã nộp xong án phí.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền và nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 20/11/2019, nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông H2 và ông D1 do ông H2 ký không được sự đồng ý của các đồn

thừa kế. Việc ông D1 tự ý xây nhà là sử dụng đất không đúng mục đích thuê nên buộc ông D1 phải có nghĩa vụ tháo dở.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện cho các nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không rút kháng cáo.

Ông Đ1 trình bày: Trong Hợp đồng thuê đất ruộng ghi mục đích thuê đất là "trồng cây ăn trái" nhưng ông D1 tự ý xây nhà trên đất không được sự đồng ý của các nguyên đơn là không đúng mục đích. Theo Điều 480, Điều 489 Bộ luật dân sự 2015, bên cho thuê có quyền chấm dứt hợp đồng khi bên thuê vi phạm hợp đồng. Bên bị đơn trình bày nhà trên đất là nhà tạm là không đúng vì theo thẩm định là nhà gạch xây không tô, giá trị trên 3.000.000đ/m^2. Việc xây dựng không phép trong khi đất đã được công nhận quyền sử dụng đất. Việc làm của ông D1 đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của các nguyên đơn. Do đó, đề nghị hủy hợp đồng thuê đất giữa ông H2 và ông D1. Buộc ông D1 tháo dở nhà trên đất trả lại quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn. Lỗi hoàn toàn thuộc về ông D1 nên các nguyên đơn không phải bồi thường.

Bị đơn ông Huỳnh Ngọc D1 không đồng ý với lời trình bày của người đại diện cho các nguyên đơn. Việc ông thuê đất của mẹ vợ để lại, các anh chị em trong gia đình đều biết, có người làm chứng là ông Huỳnh Văn L2 – cậu vợ biết rõ. Sau khi mẹ vợ mất, các anh em ở Thành phố Hồ Chí Minh không ai canh tác mới bàn cho vợ chồng ông thuê lấy tiền làm giỗ mẹ vợ. Khi ông giao tiền có giao cho ông H2, ông S1 và ông M1. Hiện nay, những người thuê đất đều cất nhà để bảo quản, giữ gìn vật tư nông nghiệp là chuyện bình thường. Chẳng qua khi ông đầu tư trên đất ổn định, phía bên vợ xin được hùn vốn, ông không đồng ý nên thay đổi ý định, yêu cầu hủy hợp đồng. Việc đổ vật tư cất nhà giữ tài sản diễn ra trong một thơi gian dài. Ông S1 biết việc ông xây nhà nhưng không có ý kiến gì. Nếu có căn cứ hủy hợp đồng thuê đất, đề nghị trả lại tiền vợ chồng đã đầu tư trên đất, kể cả tiền làm nhà giữ tài sản. Nếu tiếp tục hợp đồng, ông sẽ tự tháo dở phá bỏ căn nhà trả đất sau khi hết hợp đồng.

Bị đơn ông Phan Văn H2 đồng ý hủy hợp đồng theo yêu cầu của các nguyên đơn. Trường hợp hủy giải quyết hậu quả, ông đồng ý theo quy định của pháp luật. Số tiền nhận từ ông D1 ông dùng vào việc lo giỗ mẹ, anh em trong gia đình đều biết. Ông S1 và ông M1 cũng có nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị L1 không đồng ý việc các nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất với ông D1 – chồng bà. Nếu hủy phải bồi thường tiền của, công sức vợ chồng bà đã đầu tư trên đất. Bà là chị lớn trong nhà nên việc bàn bạc thuê đất, anh chị em đều biết. Sự việc có cậu ruột biết. Nay các nguyên đơn nói như thế là không đúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn P1 không đồng ý yêu cầu của các nguyên đơn hủy hợp đồng thuê. Ông là anh lớn trong nhà nên biết rõ việc cho thuê đất lấy tiền cúng giỗ mẹ. Trong diện tích đất cho ông D1 thuê ông được cho 3.000m^2 ông cũng đồng ý để ông D1 tiếp tục thuê. Đề nghị giữ nguyên hợp đồng thuê đất.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các bên đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Kháng cáo của đương sự đúng hạn luật định.

Về nội dung kháng cáo: Quyền sử dụng đất đang cho thuê do cụ Trân đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ Trân mất năm 2018, sau đó ông H2 ký hợp đồng cho ông D1 thuê. Mục đích trồng cây ăn trái. Việc ông H2 lập hợp đồng và ký cho thuê không thể hiện có sự ủy quyền của các đồng thừa kế của cụ Trân là các nguyên đơn. Tuy nhiên, tiền thuê đất các nguyên đơn cũng thừa nhận dùng vào việc cúng giỗ cụ Trân. Ông L2 là em ruột cụ Trân cũng có lời trình bày các nguyên đơn biết việc này và đều đồng ý. Nguyên đơn khởi kiện cho rằng ông D1 cất nhà là sử dụng đất sai mục đích thuê nhưng việc cất nhà là để bảo quản giữ gìn vật tư, không dùng để ở. Ông D1 cam kết hết hạn hợp đồng sẽ dở nhà trả đất. Do đó, các nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng là không có căn cứ. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1.Về tố tụng.

1.1.Bị đơn bà Phan Thị G1, bà Phan Thu H1, ông Phan Thanh V1, ông Phan Văn S1 và ông Phan Văn M1 kháng cáo hợp lệ, vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm. Ông M1 vắng mặt nhưng có nội dung kháng cáo như các nguyên đơn kháng cáo khác và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt trong quá trình tố tụng. Căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm.

1.2.Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là tranh chấp dân sự quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nên Tòa án nhân dân huyện Bến Lức thụ lý, giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

1.3.Các nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án.

2. Về nội dung.

[2.1] Bà G1 và các nguyên đơn bà H1, ông V1, ông S1, ông M1 khởi kiện ông H2 và ông D1 cho rằng việc ông H2 cho ông D1 thuê quyền sử dụng đất không được sự đồng ý của các anh em là đồng sở hữu đối với quyền sử dụng đất, đồng thời sau khi thuê, ông D1 tự ý cất nhà trên đất thuê là không đúng mục đích sử dụng theo hợp đồng thuê. Ngoài ra, hợp đồng thuê đất ghi sai tên người sử dụng, không thể hiện thuê thửa đất nào, tờ bản đồ số mấy chỉ ghi diện tích chung 20.294m^2. Từ đó, yêu cầu hủy "hợp đồng thuê đất ruộng" ngày 13/5/2018 giữa ông Huỳnh Ngọc D1 với ông Phan Văn H2, buộc ông D1 dở nhà trả đất, theo đo đạc thực tế là thửa 148, 149 và 203, cùng thuộc tờ bản đồ số 21, diện tích 15.518,8m^2 theo Mảnh trích đo số 909-2019 ngày 25/9/2019.

[2.2] Xét hợp đồng thuê đất ruộng ngày 13/5/2018 thấy:

[2.2.1] Quyền sử dụng đất các thửa 148, diện tích 6.278,1m^2; thửa 149 diện tích 10.522,1m^2 và thửa 203 diện tích 2.474,9m^2 là di sản của cụ Hồ Thị Trân chưa chia.

Ngày 13/5/2018, ông H2 ký hợp đồng thuê đất ruộng với ông D1 là em rể bà G1 và là anh rể ông H2 cùng các nguyên đơn khác. Mặc dù, ông H2 không có văn bản ủy quyền của các đồng thừa kế khác nhưng mục bên cho thuê ghi tên cụ Hồ Thị Trân (ghi sai là Trâm) là không sai về chủ sử dụng đất. Ông H2 trình bày trong quá trình tố tụng rằng hợp đồng cho thuê đất ruộng được soạn theo ý kiến của các đồng thừa kế. Tiền cho thuê đất ông V1 nhận 4.000.000 đồng, ông S1 nhận 1.000.000 đồng và ông H2 nhận 5.000.000 đồng. Tại Tòa, ông Đ1 đại diện cho các nguyên đơn và các đương sự khác đều thừa nhận tiền cho thuê đất dùng làm đám giỗ cho cụ Trân. Từ khi nhận đất, ông D1 và bà L1 đầu tư canh tác trồng chanh không ai phản đối hoặc có ý kiến gì. Hơn nữa, trong các đồng thừa kế còn có bà L1, bà L1 và ông P1 cũng không phản đối yêu cầu vô hiệu hợp đồng. Cho nên mặc dù một mình ông H2 ký nhưng các đồng thừa kế đều biết, nay các nguyên đơn cho rằng việc ông H2 ký hợp đồng cho thuê đất các nguyên đơn không biết nên vô hiệu hợp đồng là không thể chấp nhận.

[2.2.2] Mặc dù hợp đồng thuê ghi sai tên cụ Trân (ghi thành Trâm), không ghi rõ số thửa, diện tích đất và tờ bản đồ nhưng ngoài diện tích đất ông H2 giao cho ông D1 thuê, cụ Trân không có đất nào khác. Mặt khác, trong tổng diện tích đất ông D1 thuê có một phần hơn 3.000m^2 cụ Trân cho ông P1 sử dụng, ông P1 cũng không tranh chấp phần này. Trong các đồng thừa kế còn có bà L1 và ông P1, hai người này cũng không phản đối yêu cầu vô hiệu hợp đồng. Do vậy nên không viện lẽ hợp đồng thuê không rõ ràng để vô hiệu.

[2.2.3] Về việc cất nhà trên đất để canh tác đất thuê. Mặc dù hợp đồng thuê đất không đề cập đến việc cất nhà để chứa vật tư nông nghiệp trong quá trình thuê đất nhưng xuất phát từ mối quan hệ rể con trong gia đình và thực tế sử

dụng đất. Diện tích làm nhà tạm 3,5m x 18,7m = 65,45m^2 không lớn so với toàn thể diện tích đất thuê 15.518,8m^2. Các bên đều thống nhất ông D1 không cất để ở mà cất để vật tư, phần đất còn lại ông D1 vẫn sử dụng đất vào việc trồng cây. Hơn nữa, ông D1 cũng cam kết tự tháo dở khi hết hạn hợp đồng. Phía các nguyên đơn cho rằng ông D1 sử dụng sai mục đích để yêu cầu hủy hợp đồng là không đủ cơ sở pháp lý, không thuyết phục.

[2.3] Từ nhận định [2.2.1] [2.2.2] và [2.2.3], không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm, kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, các nguyên đơn kháng cáo phải chịu, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308, Điều 293, 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn bà Phan Thị G1, bà Phan Thu H1, ông Phan Thanh V1, ông Phan Văn S1 và ông Phan Văn M1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 107/2019/DS-ST ngày 08/11/2019 của Toà án nhân dân huyện Bến Lức.

Áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 423, Điều 483, Điều 484, Điều 489, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Phan Thị G1, bà Phan Thu H1, ông Phan Thanh V1, ông Phan Văn S1 và ông Phan Văn M1 đối với ông Phan Văn H2 với ông Huỳnh Ngọc D1 về việc "Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"

Bác yêu cầu của bà Phan Thị G1, bà Phan Thu H1, ông Phan Thanh V1, ông Phan Văn S1 và ông Phan Văn M1 yêu cầu hủy "hợp đồng thuê đất ruộng" năm 2018 giữa ông Phan Văn H2 với ông Huỳnh Ngọc D1 đối với một phần thửa 148, một phần thửa 149 và thửa 203 diện tích đo đạc thực tế 15.518,8m^2 thuộc tờ bản đồ số 21, tại xã Bình Đức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Ông Huỳnh Ngọc D1 được quyền tiếp tục thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng thuê đất ruộng. Quyền và nghĩa vụ các bên chấm dứt theo thỏa thuận tại hợp đồng thuê.

2. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: 12.655.000 đồng, Các nguyên đơn bà Phan Thị G1, bà Phan Thu H1, ông Phan Thanh V1, ông Phan Văn S1 và ông Phan Văn M1 phải chịu, đã nộp xong.

3. Về án phí: Các nguyên đơn bà Phan Thị G1, bà Phan Thu H1, ông Phan Thanh V1, ông Phan Văn S1 và ông Phan Văn M1 phải liên đới chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí các nguyên đơn đã nộp theo Biên lai số 0007397 ngày 08/01/2019. Các nguyên đơn đã nộp xong án phí.

Buộc bà Phan Thị G1, bà Phan Thu H1, ông Phan Thanh V1, ông Phan Văn S1 và ông Phan Văn M1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ mỗi người 300.000đ đã nộp theo các biên lai thu số 0001441, 0001442, 0001443, 0001444, 0001445 cùng ngày 20/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức. Đương sự đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7, 7a 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.

5. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Văn Quán

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Trịnh Thị Phúc – Lê Thị Kim Nga **Trần Văn Quán**