

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 82 /2019/DS-PT

Ngày: 27/3/2019.

V/v tranh chấp “*Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Sâm Hương

Bà Lâm Ngọc Tuyền

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Liên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Ông Võ Trung Hiếu
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 46/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp “*Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 126/2018/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 53/2019/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Lý Văn B**, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Ấp VVB, xã VB, huyện TH, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm

Địa chỉ: 125/3 LTK, Phường, thành phố MT, tỉnh TG.

Bị đơn: Ông **Phạm Văn C**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp 5, xã MTB, huyện CL, tỉnh TG.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lý Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Phạm Lý Ngọc Tr trình bày:
Ngày 15/12/2014, ông Lý Văn B có cho ông Phạm Văn C thuê 120.000m² đất ruộng, tọa lạc ấp VVB, xã VB, huyện TH, tỉnh LA, với giá 2,5 tấn/10.000m²/năm

(đối với 55.000m²) và 2,3 tấn/10.000m²/năm (đối với 65.000m²), thời hạn thuê là 3 năm (từ ngày 15/12/2014 đến ngày 15/12/2017), mỗi năm trả lúa thuê vào vụ Đông Xuân (lấy lúa khô chênh lệch lúa tươi là 1.000 đồng/kg). Ông C đưa tiền cọc thuê đất cho ông B trước 20.000.000 đồng, khi nào hết thời hạn thuê thì ông B trả 20.000.000 đồng lại cho ông C. Hai bên có lập giấy hợp đồng thuê đất với nhau, được Ủy ban nhân dân xã VH xác nhận.

Trong thời hạn thuê mỗi năm ông C trả cho ông B được 13,750 tấn (đối với 55.000m²) và 14,950 tấn (đối với 65.000m²) đầy đủ. Tổng cộng 28,700 tấn/năm/120.000m². Đến năm thuê thứ 3 (2016) thì ông C bỏ đi không trả tiền lúa thuê, nhưng trên đất ông C thuê vẫn còn lúa (giá lúa theo thời điểm hiện nay 5.000.000 đồng/tấn). Ông B đến Ủy ban nhân dân xã VB trình báo thì Ủy ban đến lập biên bản để cắt lúa của ông C bán được 143.800.000 đồng và thu giữ toàn bộ số tiền bán lúa nói trên. Kể từ đó ông B trực tiếp quản lý, sử dụng 120.000m² đất ruộng cho đến nay. Ông B yêu cầu ông C trả tiền lúa thuê đất năm thứ 3 (2016), theo thời điểm hiện nay là 28,700 tấn lúa, qui ra số tiền là 143.500.000 đồng, trả sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị Phạm Lý Ngọc Tr xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 137.850.000 đồng và vẫn giữ nguyên yêu cầu rút lại yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với số tiền 143.800.000 đồng do Ủy ban nhân dân xã VB, huyện TH, tỉnh LA đang giữ và yêu cầu không đưa Ủy ban nhân dân xã VB tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bị đơn ông Phạm Văn C đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo phiên họp và thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai, chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, thông báo về việc tiếp tục phiên tòa sơ thẩm nhưng ông C vắng mặt không có lý do cũng không có ý kiến bằng văn bản về việc ông B khởi kiện ông.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 126/2018/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng: Điều 703 và 707 của Bộ luật Dân sự; Khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai; Khoản 3 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Văn B, yêu cầu ông Phạm Văn C trả số tiền thuê đất là 137.850.000 (Một trăm ba mươi bảy triệu, tám trăm năm mươi ngàn) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/10/2018, nguyên đơn ông Lê Văn B có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Căn cứ hợp đồng cho thuê đất lập ngày

15/12/2014 giữa ông Lý Văn B và ông Phạm Văn C thì ông B cho ông C thuê diện tích 12ha đất ruộng, thời hạn thuê 03 năm. Ông C đã nhận đất canh tác và trả tiền thuê đất năm 2015. Vụ Đông Xuân năm 2016 ông C thu hoạch lúa nhưng chưa trả tiền thuê đất, đến vụ 2 ông C bỏ đi đến nay chưa trả tiền thuê đất của năm 2016. Ông C đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê đất năm 2016, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng; Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý án phúc thẩm đến trước khi thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã đảm bảo đúng trình tự quy định pháp luật.

Về nội dung kháng cáo: Xét kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở vì ông Lý Văn B không phải là chủ sử dụng đất mà người đứng tên quyền sử dụng đất cho thuê là ông Lý Văn N và ông Lý Văn Th. Ông Lý Văn N có làm giấy giao đất cho ông B toàn quyền quyết định những vấn đề liên quan đến việc cho thuê đất nhưng giấy giao quyền ký sau ngày ông C ký hợp đồng cho thuê ngày 15/12/2014 nên hợp đồng cho thuê đất không có giá trị pháp lý. Án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B là có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông B không cung cấp được chứng cứ mới nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B, giữ nguyên án sơ thẩm

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, cùng lời trình bày các đương sự. Căn cứ kết quả tranh luận, quan điểm đề nghị của Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN;

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lý Văn B thực hiện đúng quy định theo Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng quy định Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Về sự có mặt của đương sự: Bị đơn ông Phạm Văn C đã được Tòa án triệu tập xét xử lần hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất*” theo quy định tại Điều 703, 707 Bộ luật dân sự là đúng quy định.

[2] Về nội dung: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ có cơ sở xác định, ông Lý Văn B và ông Phạm Văn C thực hiện ký kết hợp đồng thuê đất vào ngày 15/12/2014. Căn cứ hợp đồng cho thuê đất ngày 15/12/2014 thể hiện diện tích

cho thuê 12ha đất ruộng, đất tọa lạc ấp Ấp VVB, xã VB, huyện TH, tỉnh LA Thời hạn thuê 03 năm kể từ ngày 15/12/2014 đến 15/12/2017, giá thuê 2,5tấn/mẫu/năm đối với 5,5ha và 2,3tấn/mẫu/năm đối với 6,5ha, hai bên thỏa thuận trả tiền thuê đất vào vụ Đông Xuân. Quá trình thực hiện hợp đồng ông C đã nhận đất canh tác và giao đủ số tiền thuê đất của năm 2015. Đến vụ lúa Hè Thu năm 2016 thì ông C bỏ đi không trả tiền thuê đất nhưng trên đất vẫn còn lúa chưa thu hoạch nên ông B trình báo với Ủy ban nhân dân xã VB đến lập biên bản thu hoạch và giữ số tiền bán lúa 143.800.000đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Văn B với nhận định khi ký hợp đồng cho thuê đất thì ông B không phải là chủ sử dụng đất mà người đứng tên quyền sử dụng đất cho thuê là ông Lý Văn N (cha ruột ông B), ông N có làm giấy giao đất cho ông B toàn quyền quyết định những vấn đề liên quan đến việc cho thuê, nhận tiền và được sử dụng toàn bộ số tiền cho thuê đất trong suốt thời gian cho thuê đối với phần đất ruộng 12ha. Nhưng giấy giao quyền được ký ngày 26/12/2014 sau ngày ông B ký hợp đồng cho thuê đất ngày 15/12/2014 nên hợp đồng cho thuê đất không có giá trị pháp lý.

Xét thấy: Trong tổng diện tích 12ha mà ông B cho ông C thuê theo hợp đồng ngày 15/12/2014 bao gồm có quyền sử dụng đất của ông Lý Văn Th ở thửa 47 tờ BĐ 17 diện tích 17.792m²; Quyền sử dụng đất của ông Lý Văn B thửa 903 tờ BĐ 14 diện tích 24.736m² và quyền sử dụng đất của ông Lý Văn N (tính đến ngày 26/12/2014) là 78.374m². Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Lý Văn Th, ông Lý Văn N vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để làm rõ việc ông Th, ông N có đồng ý giao quyền sử dụng đất cho ông B đại diện đứng ra ký hợp đồng cho ông C thuê đất không? Vì hợp đồng thuê đất ngày 15/12/2014 đã được thực hiện, ông B đã nhận tiền cho thuê đất năm 2015.

Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án và lời trình bày nguyên đơn thì Ủy ban nhân dân xã VB đang quản lý số tiền bán lúa vụ Hè Thu năm 2016. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định người đại diện ủy quyền của nguyên đơn không yêu cầu đưa Ủy ban nhân dân xã VB vào tham gia tố tụng với tư cách cơ quan có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND xã VB vào tham gia tố tụng.

Xét thấy: Ủy ban nhân dân xã VB là cơ quan đang quản lý số tiền 143.800.000 đồng là số tiền bán lúa vụ Hè Thu năm 2016, đây là số tiền liên quan trực tiếp đến hợp đồng cho thuê đất giữa ông Lý Văn B và ông Phạm Văn C, nên cần thiết phải đưa Ủy ban nhân dân xã VB vào tham gia tố tụng với tư cách là cơ quan có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo qui định tại

khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND xã VB vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Do án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được tại phiên tòa nên phải hủy án sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử chưa xem xét đến nội dung kháng cáo của nguyên đơn. Quan điểm của Viện kiểm sát và đại diện ủy quyền của nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử: Hủy án sơ thẩm số 126/2018/DS-ST ngày 27/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

Về án phí: Ông B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho ông 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 16044 ngày 09/10/2018 của Chi cục Thi hành án huyện Cai Lậy.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cai Lậy;
- Chi cục THADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Thị Diệp Thúy

