

Bản án số: 60/2018/DS-PT

Ngày: 07-5-2018.

V/v *Tranh chấp đòi tiền thuê đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Dũ**.

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Ngọt**.

Ông **Nguyễn Khánh Hùng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Kiều Oanh**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Ông **Trần Văn Nghiệp**- Kiểm sát viên tham gia phiên Tòa.

Trong ngày 07 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 37/2018/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2018 về việc: “*Tranh chấp đòi tiền thuê đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: **08/2018/DS-ST**, ngày 07/02/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 59/2018/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Trần Tiểu N**, sinh năm 1949

Địa chỉ: Số 31, đường T, khóm N, phường S, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Người giám hộ cho bà Trần Tiểu N là: Ông **Trần Văn M**, sinh năm 1962 (theo quyết định giải quyết việc dân sự số 49/2017/QĐST-DS ngày 14/6/2017 - có mặt).

Địa chỉ: Số 728, đường Tôn Đức T, khóm B, phường N, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn: Ông **Trần Trường H**, sinh năm 1978

Địa chỉ: Số 728E, đường Tôn Đức T, khóm B, phường N, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Trường H: Ông **Trần Quốc D**, địa chỉ: Số 23 đường Huỳnh Phan H, Khóm S, Phường S, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng(Văn bản ủy quyền ngày 28/02/2018 - có mặt).

- *Người làm chứng:* Ông **Hứa Thái M**, địa chỉ: Số 242A, Đường Kéo, khóm B, phường N, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18 tháng 8 năm 2017 của người giám hộ cho nguyên đơn và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà sơ thẩm ông Trần Văn M trình bày:

Vào tháng 03 năm 2014, ông Trần Trường H tự ý vào lấy đất của bà N diện tích khoảng 24 công, cụ thể: tại thửa số 590 có diện tích 1.530m²; thửa số 463 có diện tích 7.410m², thửa số 589 có diện tích 13.480m², cùng tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại khóm 7 (nay khóm B), phường N, thị xã (nay thành phố) Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy xác nhận quyền sử dụng đất tạm thời số 58001096 do Sở Địa chính tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà Trần Tiểu N vào ngày 09/4/1996. Thửa số 136 có diện tích 1.464m², tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại khóm B, phường N, thị xã (nay thành phố) Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000140 do Ủy ban nhân dân thị xã Sóc Trăng cấp cho hộ bà Trần Tiểu N vào ngày 28/05/2001. Ông Trần Trường H chiếm dụng phần đất trên để canh tác đồng thời hứa sẽ trả tiền thuê đất cho bà N mỗi năm là 36.000.000 đồng. Tuy nhiên ông H thuê nửa năm thì trả lại phần đất cho bà N nhưng không trả tiền thuê đất của nửa năm là 18.000.000đồng.

Nay ông Trần Văn M là người giám hộ cho bà Trần Tiểu N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Trần Trường H trả số tiền thuê đất là 18.000.000đ và tiền lãi là 5.661.000 đồng. Tổng cộng số tiền 23.661.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/11/2017, cũng như tại phiên Tòa bị đơn là ông Trần Trường H trình bày:

Ông H không có thuê đất của bà Trần Tiểu N nên ông H không đồng ý trả số tiền 18.000.000 đồng và tiền lãi 5.661.000 đồng. Tổng cộng số tiền 23.661.000đ theo yêu cầu của bà N. Ông H cũng không thừa nhận nội dung ghi trong biên bản hòa giải lập ngày 24/7/2014 của UBND phường N, thành phố Sóc Trăng. Mặc khác bà N nói ông H lấy đất của bà N nhưng không nói rõ thửa số mấy, tờ bản đồ số mấy và tọa lạc tại đâu. Giữa ông H và bà N cũng không có làm giấy tờ gì.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 30/11/2017 người làm chứng là ông Hứa Thái M trình bày:

Ông M là người thuê đất của ông Trần Trường H vào năm 2014 (lúc đầu thì ông M là người làm công cho ông H sau đó thì ông thuê luôn phần đất của ông H để tự canh tác làm lúa). Ông M thuê của ông H một vụ lúa với giá là 10.000.000đ với diện tích là 24 công. Sau khi làm hết một vụ lúa thì ông M trả cho ông H 10.000.000đ và trả lại phần đất cho ông H. Đồng thời ông M cũng cho biết tại buổi hòa giải ngày 24/7/2014 tại Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng thì ông H có tham gia buổi hòa giải từ đầu đến cuối.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại bản án dân sự sơ thẩm số: **08/2018/DS-ST**, ngày 07/02/2018 đã quyết định:

- Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 229, khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng: Khoản 1 Điều 351; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng: **Điểm d khoản 1 Điều 12; Khoản 4 Điều 26** 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 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc bị đơn là ông Trần Trường H trả cho nguyên đơn bà Trần Tiểu N số tiền thuê đất là 10.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng ông H còn phải trả số tiền lãi cho nguyên đơn theo lãi suất tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, đối với tiền chậm thi hành án.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn là ông Trần Trường H trả số 8.000.000 đồng tiền thuê đất và tiền lãi là 5.661.000 đồng. Tổng cộng số tiền 13.661.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/02/2018 bị đơn ông Trần Trường H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm: **08/2018/DS-ST**, ngày 07/02/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo trình tự phúc thẩm. Bị đơn ông Trần Trường H không đồng ý trả 10.000.000 đồng cho bà Trần Tiểu N vì ông H không lấy đất của bà N cho thuê.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử tại giai đoạn phúc thẩm là đúng pháp luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận của đương sự và ý kiến phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Trường H là còn trong thời hạn luật định nên được chấp nhận về hình thức.

Tại phiên tòa, người làm chứng là ông Hứa Thái M vắng mặt. Nhưng ông M đã có lời khai cho Tòa án do đó không cản trở cho việc xét xử. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Trần Trường H trả số tiền thuê đất 18.000.000 đồng và tiền lãi 5.661.000 đồng. Tổng cộng số tiền 23.661.000 đồng. Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho yêu cầu của mình là biên bản hòa giải ngày 24/7/2014 tại Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Theo nội dung trong biên bản hòa giải ông Trần Trường H thừa nhận có lấy phần đất của bà N để canh tác một vụ lúa rồi sẽ trả lại tiền thuê đất và trả lại phần đất cho bà N. Lời trình bày này của ông H phù hợp với lời khai của người làm chứng ông Hứa Thái M là ông M thừa nhận có làm công cho ông H, đồng thời vào năm 2014 ông M thuê luôn phần đất trên để canh tác một vụ lúa trả cho ông H 10.000.000 đồng tiền thuê đất.

Đối với bị đơn ông Trần Trường H cho rằng không có thuê đất của bà Trần Tiểu N nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Ông H trình bày cho rằng ông không có tham gia từ đầu tại buổi hòa giải ngày 24/7/2014 tại Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, không biết trong biên bản trên ghi những gì. Bà N khởi kiện ông nhưng không nói rõ phần đất nằm trong thửa đất số mấy, tờ bản đồ số mấy. Ngoài ra ông H còn cung cấp cho Tòa án tờ Hợp đồng cho thuê đất ruộng đề ngày 03/9/2014 và tờ Hợp đồng cho thuê đất ruộng đề ngày 03/9/2015 bản phô tô để chứng minh ông H không lấy đất của bà N để canh tác.

Xét thấy biên bản hòa giải ngày 24/7/2014 tại Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, nội dung biên bản thể hiện thời gian các bên hòa giải tranh chấp là vào năm 2014, bà N chỉ có phần đất tọa lạc khóm 7 (nay là khóm B), phường N, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng với diện tích khoảng 24.000m² cho ông H canh tác. Đồng thời ông H thừa nhận chữ ký tên và viết tên dưới biên bản là của ông H, ngoài ra người làm chứng ông M khẳng định là ông H có tham gia từ đầu đến cuối buổi hòa giải. Do đó các lý do ông H đưa ra để không đồng ý trả tiền thuê đất cho bà N là không có cơ sở chấp nhận.

Do ông H lấy đất của bà N để canh tác nhưng không trả tiền thuê đất theo thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Do đó cấp sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 351 Bộ luật dân sự buộc ông H trả tiền thuê đất cho bà N là có căn cứ.

Đối với giá thuê đất, do ông H và bà N không thể hiện bằng văn bản là giá thuê đất một mùa là bao nhiêu. Tuy nhiên theo lời khai của người làm chứng là ông M thì ông M thuê lại phần đất trên của ông H với giá 10.000.000 đồng một mùa vụ, ông M cũng đã trả đủ số tiền cho ông H. Do đó cấp sơ thẩm căn cứ vào giá thuê đất của ông M với ông H để làm căn cứ tính giá thuê đất giữa ông H với bà N là phù hợp.

Đối với số tiền lãi 5.661.000 đồng mà phía nguyên đơn yêu cầu, thấy rằng do các bên không thỏa thuận cụ thể giá thuê đất là bao nhiêu, thời điểm trả tiền vào lúc nào và

cũng không thỏa thuận việc trả lãi nên việc nguyên đơn yêu cầu tính lãi số tiền 5.661.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận như cấp sơ thẩm đã nhận định.

Từ những phân tích nêu trên cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 351; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông Trần Trường H trả cho bà Trần Tiểu N tiền thuê đất là 10.000.000 đồng. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả 8.000.000 đồng tiền thuê đất và tiền lãi là 5.661.000 đồng là có căn cứ.

Bị đơn ông Trần Trường H không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm và kháng cáo một phần bản án yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại theo quy định của pháp luật. Xét thấy ngoài các lý do ông H đã trình bày thì ông H không có cung cấp được các tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó kháng cáo của ông H là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa, Thẩm phán cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với kháng cáo của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Như đã phân tích ở phần trên, xét thấy đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Trường H.
- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số **08/2018/DS-ST**, ngày 07/02/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Án sơ thẩm tuyên như sau:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 229, khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Khoản 1 Điều 351; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng: **Điểm d khoản 1 Điều 12; Khoản 4 Điều 26** 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. Phán lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn là ông Trần Trường H trả cho nguyên đơn bà Trần Tiểu N số tiền thuê đất là 10.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng ông H còn phải trả số tiền lãi cho nguyên đơn theo lãi suất tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, đối với tiền chậm thi hành án.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn là ông Trần Trường H trả số 8.000.000 đồng tiền thuê đất và tiền lãi là 5.661.000 đồng. Tổng cộng số tiền 13.661.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Ông H phải chịu là 300.000 đồng. Nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000208 ngày 22/2/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, ông H đã hoàn thành nghĩa vụ nộp án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND TPST;
- Chi cục THADS TPST;
- Các đương sự;
- Lưu HS-TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Dũ

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Võ Hoàng Anh

Nguyễn Khánh Hùng

Nguyễn Văn Dũ