TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 273/2024/DS-PT
Ngày 24 -5-2024
"*V/v Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản*"

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tặng.
Các Thẩm phán: Ông Lê Hồng Nước.
Ông Sỹ Danh Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Dũng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Huỳnh Thị Đạm, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 5 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 118/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2024, về việc "*Tranh chấp về hợp đồng dân sự thuê quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 03 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 304/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thùy T, sinh năm 1977;

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của bà T là: Anh Triệu Trọng Đ, sinh năm 1989. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 20/5/2024.

Địa chỉ: Số A, L, phường A, thành phố C, Đồng Tháp.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1966;

2. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số C, ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

* *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị Thùy T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 23/02/2020 bà T lập hợp đồng thuê 10.000m^2 đất, thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp của ông N và bà H với số tiền là 30.000.000 đồng/ 10.000m^2/năm, thời hạn thuê là 05 năm, bà T đã thanh toán tiền thuê đất năm đầu là 30.000.000 đồng cho ông N và bà H xong.

Đến ngày 12/6/2020 bà T tiếp tục lập hợp đồng thuê 5.000m^2 đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp với giá là 15.000.000 đồng/5.000m^2 đất/01 năm, thời hạn thuê là 05 năm, bà T cũng đã trả đủ số tiền 15.000.000 đồng cho ông N và bà H xong.

Tổng hai lần thuê thì bà T thuê đất của ông N và bà H diện tích là 15.000m^2 đất. Sau khi thuê thì bà T có nhờ ông N kêu K để bà T lên líp và bà T cũng nhờ ông N mướn một số công nhân chăm sóc vườn, làm cỏ và cấy mít hột. Các khoản chi phí này bà T đã thanh toán xong cho ông N và bà H không còn nợ lại khoản chi phí nào hết.

Năm 2021 bà T thu hoạch mít con đợt đầu tiên và định cấy thêm mít giống đợt hai thì vào ngày 24/4/2021 ông N có xuống nhà bà T ở Bến Tre, ông N có ý định lấy lại đất và đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê đất với bà T. Do ông N yêu cầu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn do đó giữa ông N và bà T có thỏa thuận, ông N phải trả lại chi phí đầu tư lên líp với số tiền 52.375.000 đồng (làm tròn thành 52.000.000 đồng). Ông N phải thanh toán hết số tiền 52.000.000 đồng cho bà T vào ngày 24/6/2021 (âl) nếu ông N không thực hiện đúng theo thỏa thuận thì ông N phải chịu tiền phạt do không thực hiện theo thỏa thuận là 52.000.000 đồng. Do ông N không thực hiện theo đúng thỏa thuận nên bà T yêu cầu ông N, bà H trả lại tiền san lắp và lên líp là 52.000.000 đồng và tiền phạt do vi phạm là 52.000.000 đồng, tổng cộng chung là 104.000.000 đồng (một trăm lẽ bốn triệu đồng).

Ngoài ra, bà T cho rằng khi bà T thuê đất của ông N và bà H thì bà T có nhờ ông N kiếm kobe để lên líp 15.000m^2 đất cho bà T với giá là 3.500.000 đồng/ công đất x 15.000m^2 đất = 52.500.000 đồng, số tiền thuê kobe là 52.500.000 đồng bà T đã đưa cho ông N để thanh toán cho kobe xong, bà T cũng thừa nhận việc thuê kobe và thanh toán tiền cho kobe là do ông N là người

trực tiếp thuê và thanh toán tiền. Nay ông N yêu cầu bà T trả số tiền thuê kobe là 52.500.000 đồng thì bà T không đồng ý.

Đối với yêu cầu của ông N về việc yêu cầu bà T trả số tiền ban đất là 3.000.000 đồng/1.000m^2 đất x 15.000m^2 đất = 45.000.000 đồng thì bà T không đồng ý, bà T cho rằng khi ông N thỏa thuận lấy lại đất thì ông N phải có trách nhiệm san lắp lại đất cho nên bà T không đồng ý theo yêu cầu của ông N.

Đối với yêu cầu trả tiền nhân công bứng mít là 13.000.000 đồng thì bà T cho rằng đã đưa tiền cho ông N thanh toán xong cho các nhân công, bà T không còn nợ tiền nhân công gì của ông N, do đó bà T không đồng ý trả số tiền 13.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:

Ông N cho bà T thuê 15.000m^2 đất, trong đó 10.000m^2 đất do Cao Bích S đứng tên quyền sử dụng đất và còn 5.000m^2 đất thì do anh L đứng tên quyền sử dụng đất. Hiện trạng đất ban đầu cho bà T thuê là đất ruộng, khi cho thuê thì có thỏa thuận bà T được quyền lên vườn để cấy cây giống, trong hợp đồng không có thỏa thuận là khi hết thời gian thuê thì bà T phải ban đất trả lại hiện trạng ban đầu nhưng giữa ông và bà T có thỏa thuận miệng vấn đề này.

Sau khi bà T thuê đất thì bà T có nhờ ông N thuê kobe để lên líp đất với giá là 3.500.000 đồng/1.000m^2 đất x 15.000m^2 đất = 52.500.000 đồng, số tiền này ông N đã thanh toán xong cho kobe nhưng bà T chưa thanh toán lại cho ông N. Ngoài ra, vào năm 2021 khi bà T bứng đợt mít đầu tiên thì bà T cũng nhờ ông N thuê nhân công để bứng mít và vận chuyển mít ra xe với số tiền nhân công là 13.000.000 đồng, do ông N là người trực tiếp thuê nhân công cho nên ông N phải xuất tiền ra để trả cho nhân công và số tiền 13.000.000 đồng này bà T cũng chưa thanh toán cho ông N.

Vào ngày 24/4/2021 ông N có xuống nhà bà T ở Bến Tre để yêu cầu bà T thanh toán số tiền 13.000.000 đồng cho nhân công thì lúc đó bà T có ngỏ ý là hùn với ông N để trồng cây giống trên đất ông N cho bà T thuê nhưng do ông N không đồng ý nên bà T đề nghị trả lại đất cho ông N, do tin tưởng bà T nên khi bà T lập tờ trả lại đất và đưa cho ông N ký thì ông N không đọc lại nội dung. Giữa ông N và bà T không có thỏa thuận nội dung là ông N phải trả lại tiền lên líp cho bà T, do bà T tự ghi vào ông N không biết.

Ngoài ra, khi bà T trả lại đất cho ông N thì ông N phải xuất tiền thuê kobe san lắp với giá là 3.000.000 đồng/01 công đất x 15.000m^2 đất = 45.000.000 đồng để giao trả lại hiện trạng đất ban đầu cho chủ đất.

Nay ông N không đồng ý theo yêu cầu của bà T về việc yêu cầu ông N trả lại chi phí đầu tư lên líp là 52.000.000 đồng, tiền do vi phạm thỏa thuận là 52.000.000 đồng, tổng cộng chung là 104.000.000 đồng (một trăm lẽ bốn triệu đồng).

Ông N có yêu cầu phản tố yêu cầu bà T phải trả lại tiền thuê kobe lên líp là 52.500.000 đồng, tiền thuê kobe ban đất là 45.000.000 đồng, tiền thuê nhân công bứng mít, vận chuyển mít là 13.000.000 đồng, tổng cộng chung là 110.500.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Bà H thống nhất theo lời trình bày của ông N về việc cho bà T thuê đất. Việc ông N và bà T thỏa thuận giao trả lại đất thì bà H không biết. Nay bà T yêu cầu bà H liên đới với ông N trả lại tiền thuê kobe lên líp 15.000m^2 đất và tiền phạt do vi phạm thoả thuận thì bà H không đồng ý.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 03 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy T.

Buộc ông Nguyễn Văn N trả cho bà Nguyễn Thị Thùy T 52.000.000 đồng chi phí đầu tư san lắp.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn N.

Buộc bà Nguyễn Thị Thùy T trả cho ông Nguyễn Văn N 13.000.000 đồng tiền thuê mướn nhân công.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí; quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16 tháng 11 năm 2023, bà Nguyễn Thị Thùy

T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 03 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp. Bà T yêu cầu sửa bản án sơ thẩm cụ thể như sau:

- Buộc ông N bồi thường thiệt hại số tiền 52.000.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu H liên đới cùng ông N hoàn trả và bồi thường thiệt hại tổng cộng số tiền 104.000.0000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Thu H thống nhất liên đới cùng với ông Nguyễn Văn N trả cho bà T số tiền 52.000.000 đồng. Bà T thống nhất không yêu cầu ông N bồi thường thiệt hại số tiền 52.000.000 đồng và ông N không có yêu cầu bà T trả tiền thuê mướn nhân công 13.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành tốt quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là chấp nhận một phần kháng cáo của bà T, công nhận sự thỏa thuận của các đượng sự, buộc bà H liên đới cùng ông N trả cho bà T số tiền 52.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý giải quyết và xét xử vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bà Nguyễn Thị Thùy T kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Thu H thống nhất liên đới cùng với ông Nguyễn Văn N trả cho bà T số tiền 52.000.000 đồng. Bà T thống nhất không yêu cầu ông N bồi thường thiệt hại số tiền 52.000.000 đồng và ông N không có yêu cầu bà T trả tiền thuê mướn nhân công 13.000.000 đồng. Xét thấy, đây là sự thỏa thuận tự nguyện của các đương sự, không trái với đạo đức xã hội, phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử chấp, chấp nhận một phần kháng cáo của bà T sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận giữa bà T với ông N, bà H..

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nhị.

[4] Do sửa bản án sơ thẩm, nên bà T không chịu tiền án phí dân sử phúc thẩm theo khoản 2, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300; Khoản 2, Điều 308; Khoản 2, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thùy T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2023/DS-ST ngày 03 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

1. Công nhận sự thỏa thuận tự nguyện giữa bà Nguyễn Thị Thùy T với ông Nguyễn Văn N.

Ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Thu H liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Thùy T số tiền 52.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1 Bà Nguyễn Thị Thùy T không phải phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và tiền án phí dân sự phúc thẩm. Bà T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 2.600.000 đồng theo biên lai thu số 0013397 ngày 04/10/2022 và số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0002071 ngày 16/11/20234 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

2.2 Ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 2.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông N đã

nộp là 2.762.000 đồng theo biên lai thu số 0005638 ngày 01/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, được trừ vào tiền án phí. Ông Nguyễn Văn N được nhận lại 162.000 đồng tiền tạm ứng án phí, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Phòng KTNV THA Tòa án Tỉnh,
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

đã ký

Nguyễn Tấn Tặng