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

Bản án số: **186**/2017/DS-PT
Ngày: 15- 12- 2017
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 SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tăng Thị Thúy Nga.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hùng Nuôi.

Ông Nguyễn Khánh Hùng.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Trường Sơn, 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.

Ngày 15 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 128/2017/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2017, về việc: *"Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2017/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 224/2017/QĐ-PT ngày 30 tháng 10 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Quang T, sinh năm 1928; địa chỉ: số 07, ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.(vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Quang T là bà Lê Thị Thanh H, sinh năm 1954; địa chỉ: ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (văn bản ủy quyền ngày 24/11/2017) (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Lâm Thị N, sinh năm 1956; địa chỉ: ấp G, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

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

3.1. Ông Dương S, sinh năm 1954; địa chỉ: số 1010, ấp Giồng Giữa, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3.2. Bà Lê Thị Thanh H, sinh năm 1954; địa chỉ: ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

4. Người làm chứng: Bà Lý Ngọc L, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp G, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

5. Người kháng cáo: Bà Lâm Thị N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án như sau:

*** Nguyên đơn ông Lê Quang T trình bày**: Ông có cho vợ chồng bà Lâm Thị N và ông Dương S thuê đất sử dụng từ năm 2007 - 2015, mỗi năm thuê đều làm lại hợp đồng từng năm.

Ngày 11/3/2015, ông có thỏa thuận cho bà Lâm Thị N thuê diện tích đất là 7.460,1m^2 đất tọa lạc tại ấp H, thị trấn L để trồng lúa, với giá thuê là 16.100.000 đồng, thời gian thuê là làm 02 vụ lúa, thỏa thuận thời gian trả tiền thuê đất là vào tháng 12 trước Tết Nguyên đán năm 2016, hai bên có lập Tờ giao kèo thuê đất do ông quản lý. Do vụ mùa năm 2015 xuống giống chậm nên bà N hẹn với ông sẽ trả tiền thuê đất sau Tết Nguyên đán năm 2016 và ông cũng đồng ý. Sau đó, bà N có đến nhà ông để nói chuyện trả tiền thuê đất năm 2015, bà N đề nghị ông cho xem lại Tờ giao kèo thuê đất. Khi bà N xem xong Tờ giao kèo thuê đất thì lấy luôn mà không trả lại cho ông nên ông không thể cung cấp cho Tòa án chứng cứ này được. Hiện nay, bà N đã trả phần đất đã thuê cho ông nhưng không trả tiền thuê đất.

Nay ông Lê Quang T yêu cầu bà Lâm Thị N và ông Dương S hoàn trả tiền thuê đất năm 2015 cho ông T với số tiền là 16.100.000 đồng.

*** Bị đơn bà Lâm Thị N trình bày**: Vợ chồng bà có thuê đất của ông Lê Quang T từ năm 2007 - 2015, mỗi năm thuê đều làm lại hợp đồng từng năm. Vào đầu năm 2015, bà N có hợp đồng thuê của ông T diện tích đất là 05 công tầm lớn tương đương 7.460,1m^2 tọa lạc ở ấp H, thị trấn L với giá là 14.900.000 đồng/02 vụ lúa, bên thuê phải trả tiền thuê đất cho bên cho thuê trước khi canh tác đất, hợp đồng bằng lời nói không lập thành văn bản. Bà đã trả tiền thuê đất cho ông T xong vào đầu năm 2015, trả tại nhà ông T do bà Lê Thị Thanh H nhận tiền và có sự chứng kiến của bà Lý Ngọc L. Từ năm 2015 đến nay vợ chồng bà vẫn làm kinh tế chung, việc bà thuê đất của ông T để trồng lúa là phục vụ cho nhu cầu thiết yếu của vợ chồng.

Nay bà Lâm Thị N không đồng ý với yêu cầu của ông Lê Quang T.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương S trình bày**: Ông thống nhất với lời trình bày của bị đơn bà Lâm Thị N.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Thanh H trình bày**: Bà là con ruột của ông Lê Quang T, bà thống nhất với lời trình bày của ông T theo đơn khởi kiện. Bà khẳng định bà N chưa trả tiền thuê đất năm 2015 cho ông T. Vào thời gian sau Tết Nguyên đán năm 2015, bà N trả cho ông T là trả tiền thuê đất năm 2014 với số tiền 14.900.000 đồng có sự chứng kiến của bà và bà Lý Ngọc L.

* Sự việc được Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2017/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2017, đã quyết định căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 389, Điều 401, Điều 703, Điều 704, khoản 1 Điều 706 và khoản 3 Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xử**:**

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang T. Xử buộc bà Lâm Thị N và ông Dương S có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lê Quang T khoản nợ tiền thuê đất với số tiền là 14.900.000 đồng.

- Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm trả tại giai đoạn thi hành án và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

* Đến ngày 19/9/2017, bị đơn bà Lâm Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết lại vụ án, với lý do bà đã trả tiền thuê đất năm 2015 cho ông Lê Quang T rồi, nay bà không đồng ý trả nữa.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút lại 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 toàn bộ nội dung vụ án.

* Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích nội dung kháng cáo, tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Lâm Thị N và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người làm chứng bà Lý Thị L đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

[2] ***Xét kháng cáo của bị đơn bà Lâm Thị N thấy rằng:***

[2.1] Theo sự thừa nhận của các bên đương sự cũng như các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã có căn cứ xác định: Vào đầu năm 2015, ông Lê Quang T có cho bà Lâm Thị N thuê phần đất diện tích 7.460,1m^2, thuộc thửa số 289, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng để trồng lúa, với thời hạn thuê là làm 02 vụ lúa. Về giá thuê đất, ông T cho rằng hai bên thỏa thuận giá thuê đất là 16.100.000 đồng nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh; còn về phía bà N thì thừa nhận thuê đất của ông T với giá là 14.900.000

đồng. Từ sự thừa nhận của bà N, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá thuê đất hai bên thỏa thuận là 14.900.000 đồng làm căn cứ giải quyết vụ án là phù hợp.

[2.3] Về việc trả tiền thuê đất, ông T cho rằng đối với hợp đồng thuê đất năm 2015 thì hai bên thỏa thuận sau khi thu hoạch 02 vụ lúa xong mới trả tiền thuê đất, tức là vào thời điểm tháng 12 trước Tết Nguyên đán năm 2016; Tuy nhiên do vụ mùa năm 2015 xuống giống chậm nên sau đó bà N có thỏa thuận lại và được ông đồng ý là thời điểm trả tiền thuê đất là sau Tết Nguyên đán năm 2016; Cho đến hiện nay, bà N vẫn chưa trả tiền thuê đất năm 2015 cho ông. Còn về phía bà N thì cho rằng hai bên thỏa thuận trả tiền thuê đất năm 2015 là trước khi bà xuống canh tác và bà đã trả đủ số tiền thuê đất cho ông T vào đầu năm 2015 (sau Tết Nguyên đán năm 2015).

Xét thấy, lời trình bày của ông T như đã nêu trên là có căn cứ. Bởi lẽ, theo nội dung Tờ giao kèo, cam kết mướn ruộng giữa ông T với vợ chồng bà N, ông S lập ngày 11/3/2014 AL do ông T cung cấp (tại BL số 09) thì số tiền thuê đất năm 2014 mà vợ chồng bà N, ông S phải trả cho ông T là 14.950.000 đồng vào tháng chạp (tháng 12 AL) cuối năm Giáp Ngọ (tức năm 2014), ông T làm tròn là 14.900.000đ. Tại tòa bà N thừa nhận khi bà đến nhà ông T trả tiền thì ông T có đưa bà xem tờ giấy thuê ruộng và bà thấy không đúng nên đã xé bỏ tờ giấy đó. Từ đó có cơ sở kết luận số tiền 14.900.000 đồng mà bà N cho rằng đã trả cho ông T vào đầu năm 2015 (sau Tết Nguyên đán năm 2015) thực tế là tiền thuê đất của năm 2014 chứ không phải tiền thuê đất của năm 2015. Bà N cho rằng đã trả tiền thuê đất của năm 2015 cho ông T nhưng bà N cũng không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ nên không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc bà Lâm Thị N và ông Dương S hoàn trả cho ông Lê Quang T số tiền thuê đất 14.900.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Lâm Thị N và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên bị đơn bà Lâm Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Lâm Thị N và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Tuyên xử**:**

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Lâm Thị N.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2017/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng đã xét xử về việc "*Tranh*

chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất", giữa nguyên đơn ông Lê Quang T với bị đơn bà Lâm Thị N, cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương S và bà Lê Thị Thanh H, như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang T. Xử buộc bà Lâm Thị N và ông Dương S có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lê Quang T khoản nợ tiền thuê đất với số tiền là 14.900.000 đồng (Mười bốn triệu, chín trăm ngàn đồng).

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Quang T chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 402.500 đồng (Bốn trăm lẻ hai ngàn, năm trăm đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003584 ngày 12/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Trả lại cho ông Lê Quang T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 102.500 đồng (Một trăm lẻ hai ngàn, năm trăm đồng).

- Bà Lâm Thị N và ông Dương S chịu án phí dân sự sơ thẩm là 745.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi lăm ngàn đồng).

- Bà Lê Thị Thanh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

2.3. Về nghĩa vụ thi hành án:

- Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án dân sự có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Lâm Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà Lâm Thị N đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), theo biên lai thu số 0006438 ngày 20/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, bà Lâm Thị N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;

- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

đã ký

Tăng Thị Thúy Nga