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

Bản án số: 81/2019/DS-PT
Ngày: 13-5-2019
Về việc 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 KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Các Thẩm phán: 1- Ông Trần Bình Đảo

2- Ông Lê Lâm Sơn

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Văn Bảnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Lành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 tháng 02 và 13 tháng 5 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 152/2018/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2018 về "tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 125/2018/DS-ST ngày 20/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06/2019/QĐ-PT ngày 14/01/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chủ Doanh nghiệp tư nhân K- bà Đoàn Thị M, sinh năm 1938

Địa chỉ: đường T, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Anh Lê Tấn K, sinh năm 1970

Địa chỉ: đường N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Tiêu Tường T, Văn phòng luật sư Tường T thuộc đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang.

- *Bị đơn:*

1. Anh Bùi Hữu L, sinh năm 1978

2. Chị Nguyễn Thị Ngọc Y (vợ anh L), sinh năm 1979

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh L: Luật sư Vũ Diệu H, Hội luật gia tỉnh Kiên Giang.

- *NLQ*

Địa chỉ: đường N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn anh Bùi Hữu L

(Anh K, anh L, chị Y và hai Luật sư có mặt tại phiên tòa; NLQ xin vắng)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Chủ Doanh nghiệp tư nhân K- bà Đoàn Thị M trình bày: Doanh nghiệp tư nhân K được Ủy ban nhân dân tỉnh K giao đất có thu tiền sử dụng đất hàng năm theo giấy chứng nhận U893852, thời hạn thuê 50 năm từ năm 2002 đến năm 2052, mục đích thuê đất trồng tràm và nuôi cá. Sau khi được cho thuê từ năm 2002 đến năm 2010 ông Huỳnh Hữu Ơ là chủ DNTN K bắt đầu cải tạo đất từ trồng tràm nuôi cá thành đất trồng lúa được khoảng 80 đến 90% diện tích. Năm 2010 ông Ơ chết, bà M nhận chuyển nhượng toàn bộ vốn của doanh nghiệp và đăng ký lại tên chủ doanh nghiệp cho đến nay.

Anh Bùi Hữu L là cháu của bà M, thấy vợ chồng anh L đang gặp khó khăn về kinh tế nên từ năm 2010 bà M cho vợ chồng anh L, chị Y mượn đất để canh tác kiếm sống với thỏa thuận cho mượn đất làm 3 năm sẽ trả lại. Tuy nhiên hết thời hạn trên anh L, chị Y không trả và xin thêm 3 năm nữa, mặc dù bà M không đồng ý nhưng anh L, chị Y vẫn canh tác và không chịu trả đất. Ngày 26/02/2015 bà M làm một tờ Hợp đồng thuê đất cho anh L ký tên, theo hợp đồng thì đất có diện tích 456.298,5m^2 giá thuê 125.000.000 đồng/năm, với thỏa thuận mới đến tháng 3/2016 là hết hợp đồng, nếu bà M không cho thuê nữa thì anh L phải trả lại đất và kết thúc hợp đồng. Tuy nhiên đến nay anh L không hợp tác, không trả đất

cũng không thương lượng gì với bà M, từ trước đến nay anh L, chị Y không trả cho bà M bất cứ khoản tiền nào liên quan đến việc thuê đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của nguyên đơn yêu cầu anh L, chị Y trả lại phần diện tích đất 456.298,5m^2 theo giấy chứng nhận U893852 cho DNTN K, xin rút yêu cầu buộc anh L, chị Y trả tiền thuê đất 125.000.000 đồng và xin rút yêu cầu buộc anh L di dời tài sản trên đất.

* Anh Bùi Hữu L, chị Nguyễn Thị Ngọc Y trình bày: Vợ chồng anh chị làm trên đất từ năm 2010 với thỏa thuận cho làm không trả tiền thuê 03 (ba) năm và trả tiền thuê 03 (ba) năm, giá thuê 250.000.000 đồng/năm, từ trước đến nay anh chị đã trả tiền thuê 250.000.000 đồng. Nay yêu cầu bà M cho anh chị làm thêm 03 năm nữa, mỗi năm trả tiền thuê 200.000.000 đồng, bởi vì anh chị đã đầu tư nhiều công sức, cải tạo phần đất này; nếu không cho thuê nữa thì bà M phải bồi thường thành quả lao động 2.700.000.000 đ (hai tỷ bảy trăm triệu đồng). Tuy nhiên anh chị không thực hiện yêu cầu phản tố theo thông báo của Tòa án nhân dân huyện K.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị Y khai chỉ tới lui thăm anh L chứ không thường xuyên ở trên đất, đất do anh L đang ở và trực tiếp canh tác. Mọi vấn đề liên quan đến phần đất tranh chấp do anh L giải quyết chứ chị Y không biết.

* NLQ có ý kiến bằng văn bản số 180/UBND-NCPC ngày 12/02/2018: NLQ cho người sử dụng đất là DNTN K thuê diện tích đất 456.298,5m^2 tại xã H, huyện K để sử dụng vào mục đích trồng tràm, nuôi cá đồng, thời hạn thuê là 50 năm, phương thức nộp tiền thuê đất hàng năm theo Quyết định số 1233/QĐ-UB ngày 20/5/2002 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất U893852 ngày 05/9/2002. Nay bà Đoàn Thị M mua lại toàn bộ phần vốn góp của doanh nghiệp và đăng ký thay đổi tên chủ doanh nghiệp, Quyết định 1233/QĐ-UB ngày 20/5/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh, Hợp đồng thuê đất số 13/HĐ-TĐ ngày 22/5/2002, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U893852 ngày 05/9/2002 do Ủy ban nhân dân tỉnh K cấp cho DNTN K vẫn còn hiệu lực pháp lý, do đó DNTN K vẫn còn tiếp tục thuê khu đất trên. NLQ không yêu cầu DNTN K ký lại hợp đồng thuê đất do thay đổi chủ doanh nghiệp.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 36 Luật đất đai 2003 thì trường hợp DNTN K chuyển mục đích sử dụng từ đất lâm nghiệp sang đất trồng lúa thì không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng phải đăng ký tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất. Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 57 Luật đất đai 2013 thì trường hợp DNTN K chuyển mục đích sử dụng từ đất lâm nghiệp sang đất trồng lúa thì phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền, DNTN K phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất và phải được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành văn bản cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Từ những quy định nêu trên, NLQ đề nghị Tòa án căn cứ vào thời điểm DNTN K chuyển mục đích sử dụng đất để xác định.

Đối với việc cho thuê lại đất: DNTN K được NLQ cho thuê đất với hình thức thuê đất là trả tiền hàng năm nên không có quyền cho thuê lại đất theo quy định tại Điều 111 Luật đất đai 2003 và Điều 175 Luật đất đai 2013.

*** Tại bản án sơ thẩm số 125/2018/DS-ST ngày 20/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện K đã quyết định:**

- Tuyên bố hợp đồng thuê đất giữa bà Đoàn Thị M-Chủ DNTN K với anh Bùi Hữu L, chị Nguyễn Thị Ngọc Y vô hiệu.

Buộc anh Bùi Hữu L, chị Nguyễn Thị Ngọc Y trả lại cho bà Đoàn Thị M-Chủ DNTN K quyền sử dụng đất đối với diện tích 456.298,5m^2 tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất U893852 ngày 05/9/2002.

Bảo lưu quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thành quả lao động của anh L, chị Y.

- Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc anh Bùi Hữu L trả tiền thuê đất do nguyên đơn rút yêu cầu.

- Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc anh Bùi Hữu L di dời tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất do nguyên đơn rút yêu cầu.

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

* Ngày 13/10/2018 anh L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm hoặc giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện K giải quyết, xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh L, chị Y, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh L yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án huyện K giải quyết lại với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; không giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu và lập biên bản để hồ sơ vụ án là không đúng; Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu mà bảo lưu quyền yêu cầu công sức, thành quả là không đúng; Tòa án cấp sơ thẩm cũng không xem xét số tiền anh L đã trả tiền thuê đất cho bà M; tại phiên tòa phúc thẩm anh K thừa nhận có 03 hợp đồng thuê đất, anh L cung cấp hợp đồng cho thuê đất lúa thời hạn 07 năm từ ngày 25/4/2015 đến ngày 25/4/2022 có UBND xã H xác nhận ngày 26/5/2015, còn Quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng không biết là hợp đồng nào và lại có tên chị Y nên cũng không thể thi hành án.

Còn anh K, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật. Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc anh L, chị Y trả lại cho bà Đoàn Thị M- Chủ DNTN K quyền sử dụng đất đối với diện tích 456.298,5m^2 tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, Luật sư và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án huyện K giải quyết lại theo thủ tục chung với lý do Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót, chưa xem xét hợp đồng thuê đất có Ủy ban nhân dân xã H xác nhận ngày 26/5/2015 và không đảm bảo cho việc thi hành án.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn Chủ Doanh nghiệp tư nhân K- bà Đoàn Thị M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với anh Bùi Hữu L (bút lục 05). Theo khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự thì anh L là bị đơn trong vụ án, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định chị Nguyễn Thị Ngọc Y– vợ anh L là đồng bị đơn là có sai sót, mà chị Y là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đối với sai sót này.

[2] Về nội dung: Hai bên đương sự thừa nhận Chủ Doanh nghiệp tư nhân K- bà Đoàn Thị M có cho anh Bùi Hữu L thuê phần diện tích đất 456.298,5m^2 tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện K, tỉnh Kiên Giang. Phần đất này Doanh nghiệp tư nhân K được Ủy ban nhân dân tỉnh K giao đất có thu tiền sử dụng đất hàng năm theo giấy chứng nhận U893852, thời hạn thuê 50 năm từ năm 2002 đến năm 2052, mục đích thuê đất trồng tràm và nuôi cá. Bà M khởi kiện cho rằng anh L là cháu của bà M, thấy vợ chồng anh L đang gặp khó khăn về kinh tế nên từ năm 2010 bà M cho vợ chồng anh L, chị Y mượn đất để canh tác với thời gian 3 năm. Tuy nhiên hết thời hạn, anh L, chị Y không trả và xin thêm 3 năm nữa. Ngày 26/02/2015 bà M làm một tờ hợp đồng thuê đất cho anh L ký tên, giá thuê 125.000.000 đồng/năm và thỏa thuận đến tháng 3/2016, tuy nhiên đến thời hạn vợ chồng anh L, chị Y vẫn không chịu trả đất; còn vợ chồng anh L, chị Y yêu cầu bà M cho anh chị làm thêm 03 năm nữa, mỗi năm trả tiền thuê 200.000.000 đồng, bởi vì anh chị đã đầu tư nhiều công sức, cải tạo phần đất này; nếu không cho thuê nữa thì bà M phải bồi thường thành quả lao động 2.700.000.000 đ (hai tỷ bảy trăm triệu đồng).

[3] Xét nội dung kháng cáo của anh L cũng như ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng thuê đất vô hiệu là không đúng, tuyên hợp đồng vô hiệu chung chung và chưa xem xét công sức cải tạo, đầu tư của anh L, giá trị đất hiện nay và giá lúc cho thuê, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy, phần đất diện tích 456.298,5m^2 tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện K, tỉnh Kiên Giang là phần đất Doanh nghiệp tư nhân K được Ủy ban nhân dân tỉnh K giao đất có thu tiền sử dụng đất hàng năm, thời hạn thuê 50 năm từ năm 2002 đến năm 2052. Tuy nhiên,

bà M đã cho cháu là anh Bùi Hữu L canh tác và viết giấy tay cho anh L thuê lại theo các hợp đồng ngày 30/10/2010, ngày 26/02/2015 (bút lục 32, 33). Tại công văn số 180/UBND-NCPC ngày 12/02/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh K đã xác định, UBND tỉnh K cho người sử dụng đất là DNTN K thuê 456.298,5m^2 đất tại xã H, huyện K để sử dụng vào mục đích trồng tràm, nuôi cá đồng thời hạn thuê là 50 năm, phương thức nộp tiền thuê đất hàng năm theo Quyết định số 1233/QĐ-UB ngày 20/5/2002 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất U893852 ngày 05/9/2002… DNTN K được Ủy ban nhân dân tỉnh K cho thuê đất với hình thức thuê đất là trả tiền hàng năm nên không có quyền cho thuê lại đất theo quy định tại Điều 111 Luật Đất đai 2003 và Điều 175 Luật Đất đai 2013 (bút lục 67). Do đó, hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng giữa bà M và anh L vô hiệu do vi phạm hình thức lẫn nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

Tuy nhiên hồ sơ vụ án thể hiện hợp đồng thuê đất ngày 30/10/2010 giữa bà M và anh L, hợp đồng thuê đất ngày 26/02/2015 giữa bà M và anh L. Ngoài ra theo biên bản giao nhận chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm còn có hợp đồng thuê đất không có ngày tháng nhưng trong hồ sơ lại không có hợp đồng này (bút lục 31). Các hợp đồng được giao kết giữa bà M và anh L nhưng trong quyết định của bản án lại tuyên "Tuyên bố hợp đồng thuê đất giữa bà Đoàn Thị M - Chủ DNTN K với anh Bùi Hữu L, chị Nguyễn Thị Ngọc Y vô hiệu". Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên bố cụ thể hợp đồng nào là vô hiệu, mà chỉ tuyên chung chung, hơn nữa không có hợp đồng nào chị Y tham gia giao kết.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm anh L cung cấp bản gốc "hợp đồng cho thuê đất lúa", thời hạn 07 năm (từ ngày 25/4/2015 đến ngày 25/4/2022) có UBND xã H xác nhận ngày 26/5/2015. Hợp đồng này phía người đại diện theo ủy quyền của bà M không thừa nhận, trong khi anh L cho rằng anh L đang thực hiện theo hợp đồng này đến năm 2022. Do đó, hợp đồng này chưa được xem xét, giải quyết tại cấp sơ thẩm.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc anh Bùi Hữu L di dời tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất do nguyên đơn rút yêu cầu là chưa phù hợp và không đảm bảo cho việc thi hành án. Bị đơn khai trên khuôn viên bờ đất tranh chấp có nhiều cây trồng, do đó việc xem xét cây trồng trên đất tranh chấp cần phải được giải quyết trong vụ án. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm lại đình chỉ yêu cầu về việc buộc anh Bùi Hữu L di dời tài sản trên đất là không giải quyết triệt để vụ án, không đảm bảo cho việc thi hành án.

[6] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm có những sai sót nêu trên mà tại cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được, sau khi thảo luận Hội đồng xét xử nghị án nên chấp nhận ý kiến đề xuất của Kiểm sát viên, chấp nhận nội dung kháng cáo của anh L cũng như ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh L, cần thiết hủy bản án sơ thẩm. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện K giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[7] Về án phí phúc thẩm: Anh L không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả cho anh L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1- Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 125/2018/DS-ST ngày 20/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện K.

2- Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3- Về án phí:

- Nghĩa vụ nộp án phí sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

- Hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho anh L là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0007645 ngày 16/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

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, 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.

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

Nơi Nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện K;
- THA dân sự huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Nhiên