TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2018/DS-PT
Ngày 07- 02 - 2018
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 THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Cường;

Các thẩm phán: Bà Đặng Hồ Điệp;

Bà Trần Minh Phương.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Ngọc Tiến - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:*** Ông Hà Văn Dỏn - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 07 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2017/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2017 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 105/2018/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn D, sinh năm 1952; ĐKHKTT: Thôn B, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng; nơi ở hiện nay: Thôn M, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng; có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Ông Đồng Văn P, sinh năm 1956; trú tại: Thôn B, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng; có mặt tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Đào Thị Lụt, sinh năm 1956; trú tại: Thôn B, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện hợp pháp của bà Đào Thị Lụt: Ông Đồng Văn P, sinh năm 1956; trú tại: Thôn B, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng (đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 05/9/2017); có mặt tại phiên tòa.

2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1954; trú tại: Thôn M, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng; vắng mặt tại phiên tòa.

3. Anh Phạm Anh DU, sinh năm 1982; trú tại: Thôn M, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng; vắng mặt tại phiên tòa.

4. Anh Phạm Đức D, sinh năm 1985; trú tại: Thôn M, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng; có mặt tại phiên tòa.

5. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1950; trú tại: Số 02/57/30/313 phố Đ, phường C, quận N, thành phố Hải Phòng; vắng mặt tại phiên tòa.

6. Chị Phạm Thị Thanh D, sinh năm 1974; trú tại: Số 02/57/30/313 phố Đ, phường C, quận N, thành phố Hải Phòng; vắng mặt tại phiên tòa.

7. Chị Phạm Thị Thanh H, sinh năm 1976; trú tại: Số 33/167/80 phố L, quận N, thành phố Hải Phòng; vắng mặt tại phiên tòa.

8. Chị Phạm Thị H, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn 10, xã Hoa Động, huyện T, thành phố Hải Phòng; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị V, anh Phạm Anh D, anh Phạm Đức D, bà Nguyễn Thị H, chị Phạm Thị Thanh D, chị Phạm Thị Thanh H và chị Phạm Thị H là: Ông Phạm Văn D, sinh năm 1952; đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn B, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng; hiện trú tại: Thôn M, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng (đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 09/6/2017, văn bản ủy quyền ngày 16/5/2017, văn bản ủy quyền ngày 12/5/2017, văn bản ủy quyền ngày 03/7/2017, văn bản ủy quyền ngày 03/7/2017 và văn bản ủy quyền ngày 25/5/2017); có mặt tại phiên tòa.

- *Người kháng cáo*: Ông Phạm Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/3/2017, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm của ông Phạm Văn D thì:

Năm 1995, gia đình ông có 08 khẩu là ông, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị V, anh Phạm Anh DU, anh Phạm Đức D, chị Phạm Thị Thanh D, chị Phạm Thị Thanh H, chị Phạm Thị H, được Nhà nước giao diện tích 2400m^2 đất nông nghiệp; gồm 03 thửa đất: Thửa đất số 629, tờ bản đồ số 02, diện tích 1968m^2; thửa đất số 547, tờ bản đồ số 02, diện tích 240m^2; thửa đất số 395, tờ bản đồ số 02, diện tích 192m^2, tại Thôn B, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng. Diện tích đất đó, ngày 20/10/1995 Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G049455, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 219.QSDĐ/HP-TN-TS-Q1 cho ông là người đứng tên chủ sử dụng với thời hạn sử dụng là 20 năm, mục đích sử dụng trồng cây hàng năm.

Năm 1999, gia đình ông chuyển vào thôn M, xã T ở nên ông đã nhượng cho ông Đồng Văn P sử dụng để cấy lúa 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 395, tờ bản đồ số 02, có diện tích 192m^2 và thửa đất số 629, tờ bản đồ số 02, có diện tích 1488m^2

còn phần diện tích 480m^2 của thửa đất số 629 ông cho anh X mượn để cấy lúa. Hai bên thỏa thuận, được viết thành văn bản: Ông P được gieo cấy từ cuối năm 1999 đến hết thời gian sử dụng được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tháng 10/2015; hết thời gian trên hai bên sẽ bàn bạc và thỏa thuận lại với nhau, ông đã nhận của ông P số tiền 3.500.000 đồng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông vẫn giữ.

Khoảng 02 năm sau, thửa đất số 395 diện tích 192m^2 vào dự án, Nhà nước thu hồi và bồi thường, hai bên đã tự giải quyết với nhau xong. Đến tháng 10/2015, thời gian mà gia đình ông được sử dụng ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết giữa ông và ông P không có thỏa thuận nào khác. Ông yêu cầu ông P trả lại để con gái ông sử dụng nhưng ông P không trả lại đất cho gia đình ông. Ngày 11 tháng 8 năm 2016, Uỷ ban nhân dân xã Thủy Sơn đã tiến hành hòa giải, tại buổi hòa giải hai bên đã thống nhất: Ông P đã cấy lúa, gia đình ông P thu hoạch xong lúa vụ mùa năm 2016 thì sẽ trả lại đất cho gia đình ông, gia đình ông sẽ hỗ trợ gia đình ông P 3.000.000 đồng; nhưng sau khi thu hoạch lúa xong gia đình ông P không trả lại đất cho gia đình ông.

Nay ông khởi kiện: Yêu cầu gia đình ông Đồng Văn P phải trả lại cho gia đình ông diện tích đất 1488m^2 của thửa đất số 629, tờ bản đồ số 02 tại Thôn B, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng.

Theo ông Đồng Văn P thì:

Năm 1999, gia đình ông có nhận sử dụng 02 thửa đất nông nghiệp của gia đình ông Phạm Văn D để cấy lúa gồm: Thửa đất số 395 tờ bản đồ số 02, diện tích 192m^2 và thửa đất số 629 tờ bản đồ số 02, diện tích 1488m^2; thời hạn chuyển nhượng theo thời hạn sử dụng được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông D được cấp, hết thời hạn trên hai bên sẽ bàn bạc thỏa thuận với nhau. Ngày 08/9/1999, hai bên đã làm giấy chuyển nhượng diện tích trên, ông đã thanh toán cho ông D số tiền 3.500.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng xong, gia đình ông sử dụng đất trồng lúa đúng mục đích và thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước. Đến năm 2003, thửa đất số 395, tờ bản đồ số 02, diện tích 192m^2 vào dự án Tân Quang Minh, Nhà nước thu hồi và bồi thường, hai bên đã giải quyết với nhau xong. Diện tích đất 1488m^2 tại thửa đất số 629, tờ bản đồ số 02 tại thôn 4, xã Thủy Sơn gia đình ông vẫn sử dụng. Năm 2016, ông D có đơn đề nghị gửi Ủy ban nhân dân xã Thủy Sơn giải quyết yêu cầu ông phải trả lại diện tích đất trên, Uỷ ban nhân dân xã Thủy Sơn đã tiến hành hòa giải; tại buổi hòa giải, hai bên đã thống nhất: Gia đình ông đã cấy lúa, gia đình ông thu hoạch xong lúa vụ mùa năm 2016 thì sẽ trả lại đất cho gia đình ông D, gia đình ông D sẽ hỗ trợ cho gia đình ông 3.000.000 đồng.

Sau khi thỏa thuận xong, qua đài báo ông được biết: Thời hạn ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D đã hết, nhưng hiện nay diện tích đất đó

sẽ được sử dụng tiếp 30 năm nữa, như vậy thời hạn mà theo ông thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất với gia đình ông D chưa hết nên ông không đồng ý với thỏa thuận trả lại đất cho gia đình ông D và nhận hỗ trợ 3.000.000 đồng. Nay ông D khởi kiện yêu cầu ông phải trả lại diện tích đất 1488m^2 tại thửa đất số 629, tờ bản đồ số 02 tại thôn B, xã T, ông đồng ý trả nhưng gia đình ông D phải thanh toán cho gia đình ông công duy trì, cải tạo làm tăng giá trị đất.

Với nội dung nêu trên, bản án số 102/2017/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T đã:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 133, Điều 136, Điều 707 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 124, Điều 127, Điều 689, Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 126 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn D: Buộc ông Đồng Văn P phải trả lại cho ông Phạm Văn D diện tích đất 1488m^2 tại thửa đất số 629, tờ bản đồ số 02 tại Thôn B, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng.

2. Ông Phạm Văn D phải thanh toán cho ông Đồng Văn P số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07 tháng 11 tháng năm 2017, ông Phạm Văn D đã kháng cáo: Không chấp nhận trả cho ông Đồng Văn P 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Phạm Văn D trình bày:

Ngày 07 tháng 11 tháng năm 2017, ông đã kháng cáo, nay ông vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo của mình vì: Năm 1995, gia đình ông được Nhà nước giao 2400m^2 đất tại Thôn B, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng để cấy lúa, gồm 03 thửa; thửa số 629, tờ bản đồ số 02, có diện tích 1968m^2; thửa số 547, tờ bản đồ số 02, có diện tích 240m^2 và thửa đất số 395, tờ bản đồ số 02 có diện tích 192m^2.

Năm 1999, ông đã cho gia đình ông Đồng Văn P thuê thửa đất số 395 và thửa đất số 629, để gia đình ông P sử dụng cấy lúa. Ông đã viết giấy nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất trên cho gia đình ông P, trong giấy ông đã ghi rõ: Ông P được gieo cấy từ cuối năm 1999 đến hết thời gian sử dụng được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hết thời gian trên hai bên sẽ bàn bạc và thỏa thuận lại với nhau, ông đã nhận của ông P số tiền 3.500.000 đồng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông vẫn giữ.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G049455 mà ngày 20/10/1995 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho gia đình ông thì thời hạn sử dụng đến tháng

10 năm 2015 đã hết hạn, giữa ông và gia đình ông P không có thỏa thuận nào khác. Ông yêu cầu ông P trả lại ruộng để con gái ông sử dụng nhưng ông P không trả. Chính quyền địa phương đã tiến hành hòa giải, tại buổi hòa giải ngày 11 tháng 8 năm 2016 tại Uỷ ban nhân dân xã Thủy Sơn, hai bên đã thống nhất: Ông P đã cấy lúa, gia đình ông P thu hoạch xong lúa vụ mùa năm 2016 thì sẽ trả lại đất cho gia đình ông, gia đình ông sẽ hỗ trợ gia đình ông P 3.000.000 đồng, nhưng sau khi thu hoạch lúa vụ mùa năm 2016 xong, gia đình ông P không trả lại đất cho gia đình ông.

Ông khởi kiện: Yêu cầu gia đình ông Đồng Văn P phải trả lại cho gia đình ông 1488m^2 đất của thửa đất số 629, tờ bản đồ số 02 tại thôn 4, xã Thủy Sơn, huyện T. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông; nhưng lại buộc ông phải trả cho gia đình ông P 300.000.000 đồng, ông không đồng ý. Gia đình ông P có đóng góp với địa phương khoản tiền để xây dựng hệ thống mương tưới nước chung để phục vụ sản xuất, số tiền chỉ một vài trăm ngàn một sào, gia đình ông P cũng đã được sử dụng hệ thống mương đó từ nhiều năm nay, nay ông nhận lại ruộng, gia đình ông tiếp tục được sử dụng hệ thống mương máng đó, ông đồng ý trả và hỗ trợ gia thêm cho gia đình ông P tối đa là 20.000.000 đồng.

Ông Đồng Văn P trình bày:

Năm 1999, gia đình ông có nhận sử dụng 02 thửa đất nông nghiệp của gia đình ông Phạm Văn D để cấy lúa, không phải ông D bán hẳn cho ông mà ông D cho gia đình ông thuê để cấy lúa. Giấy chuyển nhượng mà hai bên lập có ghi: Thời hạn mà ông D chuyển nhượng đất cho ông được cấy lúa là thời hạn được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông D được cấp, hết thời hạn trên hai bên sẽ bàn bạc thỏa thuận lại với nhau. Trong giấy chuyển nhượng không ghi thời hạn là 15 năm hay đến hết năm 2015.

Tuy thời hạn được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huện Thủy Nguyên cấp cho ông D có thời hạn đến tháng 10 năm 2015, nhưng qua đài báo ông được biết: Diện tích đất trên, nay gia đình ông D vẫn tiếp tục được sử dụng thêm 30 năm nữa; như vậy gia đình ông vẫn được sử dụng thêm 30 năm.

Ông D đòi lại đất ông đồng ý nhưng ông D phải trả tiền công tôn tạo và thu hoạch cho ông. Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc ông D phải trả cho ông 300.000.000 đồng, ông không kháng cáo, ông D kháng cáo, đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Theo xác nhận của chính quyền địa phương xã T thì: Từ khi gia đình ông P sử dụng diện tích đất của gia đình ông D, gia đình ông P đã đóng góp 10.000 đồng/một sào/01 năm để địa phương xây dựng kênh mương tưới, tiêu nước. Gia đình ông P làm nghề xay sát nên hàng năm gia đình ông P có lượng vỏ trấu lớn,

ông P đã đổi lấy phân gà vịt chăm bón ruộng, làm tăng độ màu mỡ của đất. Ngoài ra, gia đình ông P không đóng góp và đầu tư gì nữa.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Từ khi thụ lý vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đến nay, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án cũng như Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát, thời hạn chuẩn bị xét xử, quyết định đưa vụ án ra xét xử, khai mạc phiên tòa, xét hỏi … tại phiên tòa; các đương sự và người đại diện của các đương sự thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành nghiêm chỉnh nội quy phiên tòa và sự điều khiển của Hội đồng xét xử tại phiên tòa.

Ngày 07/11/2017, ông Phạm Văn D đã kháng cáo, tại phiên tòa hôm nay ông D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, kháng cáo của ông D trong hạn luật định đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Đối với kháng cáo của ông Phạm Văn D thấy: Năm 1999, ông Phạm Văn D đã để cho gia đình ông Đồng Văn P sử dụng dụng 02 thửa đất nông nghiệp để gia đình ông P cấy lúa. Thỏa thuận giữa hai bên đã được lập thành văn bản vào ngày 08 tháng 9 năm 1999. Tuy văn bản do hai bên lập đề là "chuyển nhương…" nhưng thực tế là ông D cho ông P thuê quyền sử dụng đất chứ không phải là ông D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P. Hai bên đã thỏa thuận: Thời hạn mà ông P được sử dụng đất của gia đình ông D để cấy lúa là thời hạn được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông D được cấp, hết thời hạn trên hai bên sẽ bàn bạc thỏa thuận lại với nhau.

Thời hạn sử dụng đất được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 049455 mà ngày 20/10/1995 mà Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp cho gia đình ông D thì thời hạn sử dụng là 20 năm, đến tháng 10 năm 2015 là hết. Khi thời hạn sử dụng đất được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đã hết, giữa ông D và ông P không có thỏa thuận nào khác, ông D đòi lại quyền sử dụng đất, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, buộc gia đình ông P phải trả diện tích đất trên cho gia đình ông D là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Ông P đồng ý trả lại đất cho ông D nhưng yêu cầu ông D phải thanh toán tiền công tôn tạo đối với diện tích đất trả lại cho ông D; Tòa án cấp sơ thẩm lại định giá quyền sử dụng đất, buộc ông D phải trả cho ông P 300.000.000 đồng là không phù hợp, kháng cáo của ông Phạm Văn D không đồng ý trả cho ông P 300.000.000 đồng là có căn cứ.

Theo xác nhận của chính quyền địa phương cũng như lời khai của ông P thì: Trong quá trình sử dụng đất, gia đình ông P có đóng góp với địa phương để xây dựng hệ thống tưới tiêu nước, mỗi năm 10.000 đồng/một sào, số tiền đóng góp

không lớn; hiện tại khi nhận lại quyền sử dụng đất gia đình ông D vẫn được sử dụng. Ông D tự nguyện trả tiền công tôn tạo và hỗ trợ cho gia đình ông P 20.000.000 đồng như vậy là ông P đã được lợi cần chấp nhận sự tự nguyện này của ông D. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D nhưng lại buộc ông D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là không đúng, cần phải được sửa lại.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo và sự tự nguyện hỗ trợ của ông D đối với gia đình ông P, áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng, sửa lại bản án sơ thẩm theo hướng phân tích nêu trên.

Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, người đại diện của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Tuy văn bản thỏa thuận giữa ông Phạm Văn D và ông Đồng Văn P lập ngày 08 tháng 9 năm 1999 có nhan đề là: "Giấy chuyển nhượng diện tích đất cấy"; nhưng nội dung mà các bên đã thỏa thuận cũng như xác nhận của ông P thì: Ông P thuê 1968m^2 đất của thửa số 629, tờ bản đồ số 02 và 192m^2 đất của thửa số 395, tờ bản đồ số 02, tại Thôn B, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng để ông P cấy lúa; thời hạn mà ông P thuê là thời hạn được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, ông D đã nhận của ông P 3.500.000 đồng, hết thời hạn trên hai bên sẽ bàn bạc với nhau. Tranh chấp xảy ra là tranh tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng.

Tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Phạm Văn D đã kháng cáo, kháng cáo của ông Phạm Văn D trong hạn luật định nên được xem xét.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị V, anh Phạm Anh DU, anh Phạm Đức D, bà Nguyễn Thị H, chị Phạm Thị Thanh D, chị Phạm Thị Thanh H, chị Phạm Thị H và bà Đào Thị L đều vắng mặt tại phiên tòa nhưng đều ủy quyền cho ông Phạm Văn D và ông Đồng Văn P; ông Phạm Văn D và ông Đồng Văn P đều có mặt tại phiên tòa, căn cứ khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn D thấy:

Theo văn bản thỏa thuận giữa ông và ông Đồng Văn P được lập vào ngày 08 tháng 9 năm 1999 thì ông cho ông P thuê đất nông nghiệp thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình mình, trong đó có diện tích 1488m^2 tại thửa đất số 629, tờ bản đồ số 02

tại Thôn B, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng để cấy lúa; thời hạn thuê là thời hạn được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G049455 mà Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp cho ông vào ngày 20/10/1995. Nếu trong thời gian sử dụng theo giấy cấp hoặc quá thời gian trên hai bên sẽ bàn bạc và thỏa thuận với nhau.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G049455 mà Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp cho ông Phạm Văn D vào ngày 20/10/1995 (thực chất là cấp cho hộ gia đình ông D) thì thời hạn mà hộ gia đình ông D có quyền sử dụng diện tích đất trên trong thời hạn 20 năm kể từ ngày 20 tháng 10 năm 1995 đến ngày 20 tháng 10 năm 2015.

Như vậy, ông D và ông P đã thỏa thuận: Ông D cho ông P thuê quyền sử dụng diện tích đất trên từ năm 1999 đến tháng 10 năm 2015. Ông D đã nhận đủ 3.500.000 đồng tiền cho thuê, ông P đã sử dụng 1488m^2 đất tại thửa đất số 629, tờ bản đồ số 02 tại Thôn B, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng đến 20 tháng 10 năm 2015 là đủ thời gian thuê. Ngày 11 tháng 8 năm 2016, (khi đã hết thời hạn sử dụng được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G049455 mà Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp cho hộ ông Phạm Văn D vào ngày 20/10/1995), khi Ủy ban nhân dân xã T tiến hành hòa giải, ông D và vợ chồng ông P đã thỏa thuận: Vợ chồng ông P, bà L thu hoạch xong vụ mùa năm 2016 và nhận 3.000.000 đồng tiền hỗ trợ từ ông D thì vợ chồng ông P sẽ trả lại ruộng cho ông D. Như vậy, các bên đã thực hiện đúng với các nội dung thỏa thuận trong "Giấy chuyển nhượng diện tích đất cấy" được lập vào ngày 08 tháng 9 năm 1999.

Hết thời hạn đó các bên không có thỏa thuận nào khác, tranh chấp xảy ra chính quyền địa phương đã tiến hành hòa giải, khi hòa giải hai bên đã thỏa thuận được với nhau; như vậy là các bên đã thực hiện xong các nội dung của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được lập vào ngày 08 tháng 9 năm 1999; hai bên có nghĩa vụ thực hiện việc thanh lý hợp đồng; nhưng sau khi thỏa thuận, vợ chồng ông P không thực hiện thỏa thuận không trả lại diện đất cho ông D. Ông D đã khởi kiện, yêu cầu ông P phải trả lại diện tích đất trên; Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn D là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Vợ chồng ông Đồng Văn P đồng ý trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình ông D, yêu cầu ông D phải trả công tôn tạo đối với diện tích đất trả lại ông D; nhưng khi giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định lỗi của ông D và buộc ông Phạm Văn D phải trả cho ông P 300.000.000 đồng là không đúng, vượt quá so với yêu cầu của ông P. Kháng cáo của ông Phạm Văn D không đồng ý trả cho ông P 300.000.000 đồng là có căn cứ cần được chấp nhận.

Theo xác nhận của chính quyền địa phương: Trong quá trình sử dụng diện tích đất do ông D cho thuê từ năm 1999 đến nay là 17 năm, gia đình ông P đã đóng góp tiền xây dựng hệ thống mương tưới và tiêu nước mỗi năm 10.000 đồng/01 sào,

tổng cộng khoảng 700.000 đồng, gia đình ông P có bón phân gà vịt để làm tăng độ màu mỡ cho đất, ngoài ra gia đình ông P không tôn tạo, xây dựng gì thêm. Việc đầu tư của gia đình ông P, hàng năm gia đình ông P đã được thu hoạch là năng suất lúa từ việc đầu tư đó, giá trị đầu tư của gia đình ông P đối với diện tích đất thuê của gia đình ông D còn lại không đáng kể, tuy nhiên khi nhận lại đất do gia đình ông P trả, gia đình ông D vẫn được hưởng thành quả còn lại từ việc đầu tư của gia đình ông P. Ông D đã tự nguyện hỗ trợ gia đình ông P 20.000.000 đồng là gia đình ông P đã được lợi vì thế cần chấp nhận sự tự nguyện hỗ trợ này của ông D.

[3]. Về án phí: Đây là vụ án dân sự tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, các bên đương sự phải chịu án phí dân sự có giá ngạch; Tòa án cấp sơ thẩm lại quyết định: Ông Đồng Văn P phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông Phạm Văn D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; trả lại cho ông Phạm Văn D 2.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp là không đúng cần phải được sửa lại.

Ông Phạm văn D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 228 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 133, Điều 136, Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Căn cứ vào Điều 124, Điều 127, Điều 689 và Điều 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào Điều 126 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn D, sửa lại bản án sơ thẩm:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn D: Buộc ông Đồng Văn P và vợ là bà Đào Thị L phải trả lại cho hộ gia đình ông Phạm Văn D (gồm ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị V, anh Phạm Anh DU, anh Phạm Đức D, chị Phạm Thị Thanh D, chị Phạm Thị Thanh H và chị Phạm Thị H) quyền sử dụng 1488m^2 đất tại thửa đất số 629 thuộc tờ bản đồ số 02 tại Thôn B, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng (có sơ đồ kèm theo).

2. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn D: Trả tiền đầu tư trên đất và hỗ trợ cho ông Đồng Văn P và bà Đào Thị L số tiền 20.000.000 đồng.

3. Về án phí: Ông Phạm Văn D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Phạm Văn D đã nộp 2.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000816 ngày 11 tháng 4 năm 2017 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005943 ngày 10 tháng 11 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, thành phố Hải Phòng. Trả lại ông Phạm Văn D tổng số tiền 2.500.000 đồng.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014, 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- VKSND TP.Hải Phòng;
- TAND H.Thủy Nguyên;
- Chi cục THADS H.Thủy Nguyên;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Vũ Văn Cường