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

Bản án số: 275/2019/DS-PT
Ngày: 03 - 9 - 2019
V/v tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC 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: Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng.

Các Thẩm phán: Ông Lê Khắc Thịnh.

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Bạch Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 8 và ngày 03 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 92/2019/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2019 về "Tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018, được sửa chữa, bổ sung ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 117/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 3 năm 2019; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử phúc thẩm số 71/TB-TA ngày 11/4/2019; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 169/2019/QĐ-PT ngày 07/5/2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 141/2019/QĐPT-DS ngày 28/5/2019; Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 16/2019/QĐ-PT ngày 26/6/2019; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 08/2019/QĐPT-DS ngày 15/7/2019; Thông báo thời gian tiếp tục phiên tòa xét xử phúc thẩm số 167/TB-TA ngày 31/7/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 310/2019/QĐ-PT ngày 13/8/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Lê Thị Kim T, sinh năm 1990; địa chỉ: Ấp A, xã A1, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Lê Nguyễn Trung N, sinh năm 1992; địa chỉ: Số x, đường L, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh, là

người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 15/8/2018); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đ - Luật sư của Công ty luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên T thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- Bị đơn: Anh Đinh Minh Đ, sinh năm 1983; địa chỉ: Số x, đường Đ, khóm M, phường M1, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1967;

2. Chị Lê Thị Kim H, sinh năm 1996;

3. Anh Lê Nguyễn Tấn T1, sinh năm 2000;

4. Anh Lê Nguyễn Tấn P, sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã A1, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Lê Nguyễn Trung N, sinh năm 1992; địa chỉ: Số x, đường L, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (văn bản ủy quyền của bà R ngày 15/8/2018 và văn bản ủy quyền của chị H, anh T1, anh P ngày 05/9/2018); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đ - Luật sư của Công ty luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên T thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- Người kháng cáo: Chị Lê Thị Kim T, là nguyên đơn; bà Nguyễn Thị R, chị Lê Thị Kim H, anh Lê Nguyễn Tấn T1 và anh Lê Nguyễn Tấn P, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Lê Thị Kim T trình bày:

Ngày 20/9/2016, hộ gia đình chị T gồm chị T, bà Nguyễn Thị R, chị Lê Thị Kim H, anh Lê Nguyễn Tấn T1 và anh Lê Nguyễn Tấn P cho anh Đinh Minh Đ thuê diện tích 2.676m^2 đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa x, tờ bản đồ số x, tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện C, tỉnh Đồng Tháp và do hộ Lê Thị Kim T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/10/2012. Hai bên đã ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với thỏa thuận thời hạn cho thuê là 10 năm (từ ngày 20/9/2016 đến ngày 20/9/2026), giá cho thuê 70.000.000 đồng, sau khi ký kết hợp đồng thì anh Đ phải trả 30.000.000 đồng, trong 05 năm đầu phải trả hết số tiền 40.000.000 đồng, Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã A1 chứng thực ngày 20/9/2016 và anh Đ đã trả được 30.000.000 đồng. Tuy nhiên trong quá trình sử dụng đất, anh Đ đã vi phạm những nội dung như: Diện tích đất mà chị T cho thuê là đất trồng cây lâu

năm nhưng anh Đ thuê đất để trồng trọt và chăn nuôi là không phù hợp; Quá trình sử dụng đất, anh Đ đã tự ý san lấp toàn bộ diện tích đất, khoanh ao nuôi ếch, làm biến dạng địa hình đất khi chưa có sự đồng ý của bên chị T, đây là hành vi hủy hoại đất; Quá trình nuôi ếch, anh Đ không tuân thủ các quy định về môi trường, làm ô nhiễm môi trường đất và nước. Do đó chị T yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016 giữa hộ gia đình chị T và anh Đ, yêu cầu anh Đ trả lại diện tích đất chị T cho thuê. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của chị T thì chị T đồng ý trả giá trị cây trồng trên đất do anh Đ trồng, số lượng và loại cây trồng theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/6/2018, giá mỗi loại cây theo Biên bản định giá ngày 13/7/2018 và chị T đồng ý hỗ trợ di dời cho anh Đ số tiền 30.000.000 đồng. Đối với số tiền thuê đất 30.000.000 đồng mà anh Đ đã trả theo hợp đồng, chị T không đồng ý trả lại vì anh Đ đã sử dụng đất từ năm 2016 đến nay, số tiền này xem như là tiền thuê đất anh Đ phải trả.

Bị đơn Đinh Minh Đ trình bày:

Vào ngày 20/9/2016, anh Đ và hộ gia đình chị T gồm chị T, bà R, chị H, anh T1, anh P có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thửa x, tờ bản đồ số x, diện tích 2.676m^2 tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân xã A1 chứng thực ngày 20/9/2016. Đến nay anh Đ đã thực hiện đúng các cam kết trong hợp đồng. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng và sử dụng đất được khoảng 04 tháng thì chị T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nói trên. Vụ việc đã được Tòa án nhân dân huyện C xét xử năm 2017, không chấp nhận yêu cầu của chị T. Hộ gia đình chị T đã kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử theo trình tự phúc thẩm, nhưng sau đó rút đơn kháng cáo và rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Nay chị T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với những lý do như đã trình bày trong vụ án đã khởi kiện trước đó. Anh Đ cho rằng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016 giữa hộ gia đình chị T và anh Đ đã được Ủy ban nhân dân xã A1, huyện C chứng thực là tự nguyện, hợp pháp, không trái luật, không trái đạo đức xã hội, có giá trị thi hành, nên chị T yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016 trên là không có căn cứ và anh Đ không đồng ý theo yêu cầu của chị T. Việc chị T trình bày đất trồng cây lâu năm nhưng anh Đ sử dụng đất để trồng trọt, chăn nuôi là vi phạm Luật đất đai; anh Đ tự ý san lấp toàn bộ đất, khoanh ao nuôi ếch, làm biến dạng đất khi chưa có sự đồng ý của chị T, đã hủy hoại đất là không có căn cứ, không đúng vì khi anh Đ thuê quyền sử dụng đất đang tranh chấp, hiện trạng đất bỏ hoang, nhiều cây tạp, cỏ mọc um tùm, rậm rạp và để sử dụng đất, anh Đ đã thuê người phát hoang, san lấp mặt bằng, bơm cát,… mới có hiện trạng như khi Tòa án đến xem xét, thẩm định tại chỗ. Việc san lấp mặt bằng thực hiện khoảng 01 tháng, chị T nhà ở ngay cạnh phần đất biết nhưng không ngăn cản, khi đó trên đất có một số cây bạch đàn, khi san lấp chị T nhờ anh Đ cưa cây và bán cho người khác với giá 1.500.000 đồng; chị T cho rằng trong quá trình nuôi ếch anh Đ không tuân thủ các quy định về môi trường, gây ra ô nhiễm môi trường đất và nước là không có căn cứ. Trường hợp Tòa án chấp nhận

yêu cầu của chị T thì anh Đ không nhận số tiền 30.000.000 đồng do chị T hỗ trợ di dời và cũng không nhận giá trị cây trồng trên đất.

Trong quá trình sử dụng đất, anh Đ có san lấp mặt bằng và đầu tư chi phí trên diện tích đất thuê với số tiền khoảng 180.000.000 đồng, nhưng chưa có đầy đủ tài liệu, chứng cứ chứng minh. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của chị T, hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa hai bên thì anh Đ không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả khi hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đang tranh chấp, cụ thể không yêu cầu chị T trả chi phí đầu tư trên đất trong vụ án này cũng như số tiền thuê đất mà anh Đ đã trả, khi có kết quả giải quyết vụ án này hoặc có đủ tài liệu, chứng cứ anh Đ sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị R trình bày:

Bà R là mẹ ruột chị T, chị H, anh T1, anh P và là thành viên trong hộ gia đình chị T. Bà R thống nhất với lời trình bày của chị T cũng như người đại diện hợp pháp của chị T. Bà R xác định là bà R có ký tên vào hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016 giữa hộ chị T và anh Đ, bà R có sử dụng số tiền 30.000.000 đồng do anh Đ trả. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T thì bà R đồng ý cùng chị T trả giá trị cây trồng do anh Đ trồng trên đất tranh chấp, số lượng và loại cây trồng theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/6/2018, giá mỗi loại cây trồng theo Biên bản định giá tài sản ngày 13/7/2018 và hỗ trợ di dời số tiền 30.000.000 đồng cho anh Đ.

Người đại diện hợp pháp của chị Lê Thị Kim H, anh Lê Nguyễn Tấn T1 và anh Lê Nguyễn Tấn P trình bày:

Chị H, anh T1 và anh P là những thành viên trong hộ gia đình của chị T. Chị H, anh T1 và anh P không ký vào hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016 giữa chị T và anh Đ và không biết nội dung hợp đồng này. Nay chị H, anh T1 và anh P thống nhất với toàn bộ yêu cầu của T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2018/DS-ST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 423, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Kim T đối với anh Đinh Minh Đ về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016 giữa hộ chị T và anh Đinh Minh Đ, yêu cầu anh Đ trả lại diện tích đất thuê theo đo đạc thực tế 2.421,3m^2 thuộc thửa số x, tờ bản đồ số x tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện C, đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ chị Lê Thị Kim T vào ngày 25/10/2012, đất nằm trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8 theo Bản đồ trích đo khu đất tranh chấp ngày 12/7/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đồng Tháp.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Lê Thị Kim T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng; nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.680.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số xxxx, ngày 09/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Như vậy, chị T còn được nhận lại số tiền là 3.380.000 đồng.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chị Lê Thị Kim T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.500.000 đồng. Chị T đã nộp và chi xong.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo của đương sự, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/12/2018 chị Lê Thị Kim T, bà Nguyễn Thị R kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng thuê đất ngày 20/9/2016 giữa chị T và anh Đ, buộc anh Đ giao trả diện tích đất 2.676m^2 thuộc thửa x, tờ bản đồ số x, tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 06/12/2018 chị Lê Thị Kim H, anh Lê Nguyễn Tấn T1 và anh Lê Nguyễn Tấn P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng thuê đất ngày 20/9/2016 giữa chị T và anh Đ, buộc anh Đ giao trả diện tích đất 2.676m^2 thuộc thửa x, tờ bản đồ số x, tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện C, tỉnh Đồng Tháp

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày là nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của người kháng cáo trình bày là người kháng cáo không rút kháng cáo, yêu cầu xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm và trình bày từ năm 2017 hộ gia đình chị T, bà R, chị H, anh T1, anh P có nhu cầu sử dụng đất bởi không có chỗ ở và không có đất nào khác để sản xuất, hiện đang thuê nhà trọ ở thành phố C để ở; chị H, anh T1, anh P không ký tên vào hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nên về hình thức hợp đồng vô hiệu ngay từ đầu; bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số x đang tranh chấp hiện chị T đang giữ, yêu cầu đưa UBND xã A tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phần tranh luận, anh N phát biểu việc anh N tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người đại diện theo ủy quyền của chị T, bà R có đối lập quyền lợi với chị H, anh T1, anh P; trường hợp Tòa án chấp nhận anh N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, thì anh N đồng ý tiếp tục nhận ủy quyền của các đương sự, không ý kiến gì về việc công khai tài liệu, chứng cứ tại Tòa án cấp sơ thẩm bởi các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án là do nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao nộp cho Tòa án.

Bị đơn Đinh Minh Đ đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm. Đối với các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm thì Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo cho anh Đ biết, anh Đ thống nhất và không ý kiến vì các tài liệu, chứng cứ và giấy tờ mà nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao nộp lần này không khác gì so với vụ án tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa chị T và anh Đ đã được Tòa án cấp sơ thẩm xét xử năm 2017 như anh Đ đã trình bày trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phát biểu, đề nghị: Ngày 20/9/2016 hai bên có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thửa đất số x, thửa đất x đang tranh chấp cấp cho hộ gia đình chị T, hộ gia đình chị T gồm có chị T, bà R (là mẹ chị T) và chị H, anh T1, anh P (là các em chị T); anh Đ thừa nhận hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016 chỉ có chị T và bà R ký tên, chị H, anh T1, anh P không ký tên vào hợp đồng này, nên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016 vô hiệu ngay từ khi hai bên ký kết hợp đồng. Hiện nay nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có nhu cầu cấp thiết được sử dụng thửa đất số x đang tranh chấp, các đương sự chỉ còn thửa đất x là thửa đất duy nhất nên các đương sự yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016; trong quá trình sử dụng đất anh Đ làm ô nhiễm môi trường nước, Ủy ban nhân xã không có thẩm quyền xác định ô nhiễm môi trường và ô nhiễm không phải nhìn mắt thường mà thấy được; hợp đồng không ghi nhận anh Đ được san lấp diện tích đất trên và cũng không có văn bản nào của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng ý cho anh Đ san lấp đất đang tranh chấp, việc san lấp làm giảm sút giá trị đất, hủy hoại đất. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, hủy hợp đồng thuê đất ngày 20/9/2016 giữa chị T và anh Đ và buộc anh Đ giao trả diện tích đất 2.676m^2 thuộc thửa x, tờ bản đồ số x, tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp về giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự trong thời hạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa phúc thẩm đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của chị T, bà R, chị H, anh T1, anh P là không có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ:

Theo nội dung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016 và tại phiên tòa thì hai bên đều thừa nhận có thỏa thuận anh Đ được chăn nuôi và trồng trọt. Năm 2016, chị T có khiếu nại đến UBND xã A1 việc anh Đ đào ao nuôi ếch là hủy hoại môi trường và ngày 15/10/2018 UBND xã A1 có công văn số x/UBND-HC về việc trả lời đơn của chị T và công văn số x/UBND-HC ngày 01/11/2018, thì cơ sở nuôi ếch giống của anh Đ tại thời điểm kiểm tra không phát hiện vi phạm về môi trường, việc anh Đ sử dụng thửa đất số x, tờ bản đồ số x, diện

tích 2.676m^2 có mục đích sử dụng là trồng cây lâu năm, để trồng trọt và nuôi ếch, nuôi dế trong vèo, không đào ao để nuôi, nhằm mang lại hiệu quả kinh tế cao hơn là không trái với quy định của pháp luật về đất đai và đến nay thì UBND xã cũng không nhận được đơn khiếu nại hoặc phản ánh nào có liên quan đến việc anh Đ vi phạm môi trường. Đồng thời, ngày 24/6/2019 và 08/7/2019 Phòng Tài nguyên & Môi trường và UBND huyện C cũng có văn bản cung cấp thông tin từ 9/2016 đến nay Phòng Tài nguyên & Môi trường, UBND huyện C chưa tiếp nhận đơn khiếu nại, phản ánh liên quan đến việc anh Đ vi phạm về môi trường tại địa điểm nêu trên. Bên cạnh đó, hiện trạng đất trước khi cho thuê thì chị T lên liếp trồng cây bạch đàn nhưng không chăm sóc, bỏ hoang, cỏ mọc um tùm; anh Đ bơm cát để trang bằng mặt đất, khi bơm cát gia đình chị T biết nhưng không ngăn cản. Anh Đ san lấp mặt bằng trồng cây cóc và một số cây khác đến nay vẫn phát triển bình thường, việc bơm cát san lấp không phải là hành vi hủy hoại đất mà để phục vụ cho việc chăn nuôi, trồng trọt làm tăng giá trị sử dụng đất nhưng không sai mục đích sử dụng.

Việc chị H, anh T1, anh P cho rằng không biết việc cho thuê quyền sử dụng đất cũng như không có ký tên vào hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016 nên thống nhất theo yêu cầu của chị T. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Đ thừa nhận chị H, anh T1, anh P không có ký tên vào hợp đồng thuê đất mà chị T là người ký thay, do đó có căn cứ xác định ngày 20/9/2016 chị H, anh T1, anh P không có ký vào hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết hợp đồng, chị H, anh T1, anh P có cùng địa chỉ và hộ khẩu với chị T và ở kế bên diện tích đất tranh chấp, nên phải biết quá trình anh Đ cải tạo, sử dụng đất nhưng chị H, anh T1, anh P không ngăn cản hay đưa ra yêu cầu gì đối với anh Đ; người đại diện hợp pháp của chị H, anh T1, anh P xác định từ trước đến nay các đương sự không trực tiếp sử dụng đất, việc định đoạt quyền sử dụng đất là do bà R và chị T quyết định, số tiền 30.000.000 đồng anh Đ trả dùng để sử dụng chung trong gia đình. Vào thời điểm ký hợp đồng cho thuê đất, chị H đã trưởng thành nhưng còn đi học, mặc dù có thu nhập nhưng vẫn phụ thuộc vào gia đình; anh T1, anh P chưa đủ 18 tuổi, bà R là mẹ ruột là người đại diện hợp pháp, nên có căn cứ xác định chị H, anh T1, anh P biết việc bà R, chị T cho anh Đ thuê đất và có sử dụng tiền cho thuê quyền sử dụng đất nhưng không ngăn cản. Do đó việc chị H, anh T1, anh P cho rằng không biết chị T, bà R cho anh Đ thuê quyền sử dụng đất thửa x trên là không có cơ sở.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, hộ gia đình chị T không cung cấp chứng cứ chứng minh anh Đ vi phạm hợp đồng thuê đất, hủy hoại đất và gây ô nhiễm môi trường nước. Tại phiên tòa phúc thẩm nại ra hiện tại không có chỗ ở nên lấy đất lại để ở, được anh Đ đồng ý bố trí một diện tích đất đang tranh chấp để phía chị T cất nhà ở, nhưng hộ gia đình chị T không đồng ý. Do đó kháng cáo của chị T bà R, chị H anh T1 anh P là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của chị Lê Thị Kim T, bà Nguyễn Thị R, chị Lê Thị Kim H, anh Lê Nguyễn Tấn T1 và anh Lê Nguyễn Tấn P. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 108/2018/DS-ST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của chị Lê Thị Kim T, bà Nguyễn Thị R, chị Lê Thị Kim H, anh Lê Nguyễn Tấn T1 và anh Lê Nguyễn Tấn P nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên hợp lệ.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, đầy đủ thành phần những người tham gia tố tụng, thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của chị Lê Thị Kim T, bà Nguyễn Thị R, chị Lê Thị Kim H, anh Lê Nguyễn Tấn T1 và anh Lê Nguyễn Tấn P là không có căn cứ, bởi lẽ:

Ngày 25/10/2012 hộ chị Lê Thị Kim T được cấp quyền sử dụng đất diện tích 2.676m^2 (theo đo đạc thực tế 2.421,3m^2), đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số x, tờ bản đồ số x tại ấp A, xã A1, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là thật, được các đương sự thừa nhận và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ chị Lê Thị Kim T đứng tên để chứng minh.

Căn cứ vào hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016, hộ gia đình chị T gồm chị T, bà R, chị H, anh T1, anh P cùng ký hợp đồng cho anh Đ thuê quyền sử dụng đất thửa đất số x, tờ bản đồ số x, diện tích 2.676m^2, đất trồng cây lâu năm cấp ngày 25/10/2012 để trồng trọt và chăn nuôi. Nội dung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được giao kết giữa hộ chị T và anh Đ đã được UBND xã A1, huyện C chứng thực vào ngày 20/9/2016. Căn cứ vào quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016 là hợp pháp, có giá trị buộc các bên thực hiện.

Mặc dù người đại diện theo ủy quyền của chị H, anh T1, anh P cho rằng việc chị T và bà R cho anh Đ thuê quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016 chị H, anh T1, anh P không biết do chị H đi học ở Thành phố Hồ Chí Minh, chỉ về nhà vào dịp lễ, tết; anh T1 và anh P làm công việc trông giữ xe ở Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2016; trường hợp anh T1 và anh P học tập và sinh sống tại thành phố Cao Lãnh thì chị H, anh T1, anh P cũng yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được giao kết giữa hộ chị T và anh Đ vì chị H, anh T1, anh P không ký tên vào hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trên nên về hình thức hợp đồng vô hiệu ngay từ đầu, hiện hộ gia đình chị T có nhu cầu sử dụng đất do không có nhà ở và không có

đất nào khác để sản xuất, nhưng không đồng ý nhận lại một phần của thửa đất số x để sử dụng làm nhà ở, mà yêu cầu anh Đ phải trả lại thửa đất x đang tranh chấp cho hộ gia đình chị T, bà R, chị H, anh T1, anh P. Lời trình bày này không phù hợp vì chị H, anh T1, anh P có cùng địa chỉ cư trú với chị T và bà R; khi ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thửa x, nhà ở các đương sự giáp đất đang tranh chấp; quá trình anh Đ cải tạo, sử dụng đất các đương sự không ngăn cản, tranh chấp và xác định từ trước đến nay các đương sự không sử dụng đất, mà việc định đoạt diện tích đất như thế nào là do mẹ ruột là bà R và chị T quyết định. Đối với số tiền thuê đất đã nhận 30.000.000 đồng, người đại diện theo ủy quyền của chị T, bà R, chị H, anh T1, anh P xác định dùng để sử dụng chung trong gia đình. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của chị T, bà R và anh Đ đều trình bày chữ ký của chị H, anh T1, anh P là do chị T ký thay chị H, anh T1, anh P. Nên có căn cứ xác định chị H, anh T1, anh P biết việc hộ chị T và anh Đ đã giao kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trên, tiền cho thuê quyền sử dụng đất được sử dụng chung trong hộ gia đình và mặc nhiên thừa nhận hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được giao kết giữa hộ chị T và anh Đ.

Theo nội dung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được giao kết giữa hộ chị T và anh Đ, hai bên thừa nhận có thỏa thuận mục đích thuê là chăn nuôi và trồng trọt. Tại văn bản số x/UBND-HC, ngày 01/11/2018 của UBND xã A1 thì tại địa phương, việc anh Đ cải tạo đất trồng cây lâu năm để trồng trọt và chăn nuôi ếch, dế không đào ao nhằm mang lại hiệu quả kinh tế cao hơn là không trái quy định của pháp luật về đất đai. Nên việc chị T, bà R, chị H, anh T1, anh P cho rằng mục đích sử dụng đất thửa đất số x là đất trồng cây lâu năm, nhưng anh Đ sử dụng đất để trồng trọt, chăn nuôi là vi phạm Luật đất đai là không có cơ sở.

Sau khi thuê quyền sử dụng đất thửa đất số x, anh Đ có bơm cát san lấp bằng mặt đất, khi bơm cát hộ gia đình chị T biết nhưng không có ý kiến. Việc bơm cát san lấp không phải là hành vi hủy hoại đất, mà để phục vụ cho việc chăn nuôi, làm tăng giá trị sử dụng đất và không làm thay đổi mục đích sử dụng đất. Nên việc chị T, bà R, chị H, anh T1, anh P cho rằng anh Đ tự ý san lấp toàn bộ diện tích đất trên, khoanh ao nuôi ếch, làm biến dạng đất khi chưa có sự đồng ý của hộ gia đình chị T là không có căn cứ chấp nhận.

Việc hộ gia đình chị T cho rằng anh Đ nuôi ếch gây ô nhiễm môi trường, nhưng không được anh Đ thừa nhận. Thực tế hộ gia đình chị T không cung cấp chứng cứ chứng minh việc nuôi ếch của anh Đ gây ô nhiễm môi trường. Tại văn bản số x/UBND-HC, ngày 01/11/2018 của UBND xã A1 và tài liệu kèm theo đã xác định, quá trình Tòa án giải quyết vụ án này, chị T đã khiếu nại đến UBND xã về việc anh Đ chăn nuôi gây ô nhiễm môi trường, Ủy ban nhân dân xã đã cử cán bộ tiến hành kiểm tra cơ sở nuôi ếch giống của anh Đ nhưng chưa P hiện việc chăn nuôi gây ô nhiễm. Nên lời trình bày của hộ gia đình chị T là không có cơ sở, không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Từ những nhận định trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Kim T là có cơ sở. Xét yêu cầu kháng cáo

của chị T, bà R, chị H, anh T1, anh P là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của chị T, bà R, chị H, anh T1, anh P. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 108/2018/DS-ST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đối với bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số x cấp cho hộ chị Lê Thị Kim T. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày hiện chị T đang giữ, nên không xem xét.

[3] Xét thấy nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016 do vi phạm hình thức hợp đồng. Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của chị T, bà R và anh Đ đều thừa nhận do chị T ký tên thay chị H, anh T1, anh P. Nên không đối lập quyền, lợi ích hợp pháp giữa chị T, bà R với chị H, anh T1, anh P như lời trình bày của anh Nguyên.

Việc người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị đưa UBND xã A vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không phù hợp nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phù hợp như đã nhận định trên, nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp như đã nhận định trên nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[6] Đối với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/6/2018 và bản đồ trích đo khu đất tranh chấp ngày 12/7/2018 của Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận chưa đúng hướng các cạnh của phần đất tranh chấp, chưa thể hiện hết các chủ sử dụng đất liền kề với phần đất tranh chấp. Nội dung này đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục bằng biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/5/2019 và bản đồ trích đo khu đất tranh chấp ngày 24/5/2019 kèm theo.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Do kháng cáo của chị T, bà R, H, T1, P không được chấp nhận, nên các đương sự phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 423, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167 Luật đất đai 2013; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của chị Lê Thị Kim T, bà Nguyễn Thị R, chị Lê Thị Kim H, anh Lê Nguyễn Tấn T1 và anh Lê Nguyễn Tấn P.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 108/2018/DS-ST ngày 21/11/2018, được sửa chữa bổ sung ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Kim T đối với anh Đinh Minh Đ về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016 giữa hộ chị T và anh Đ, yêu cầu anh Đ trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế 2.421,3m^2 thuộc thửa đất số x, tờ bản đồ số x tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện C, đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ chị Lê Thị Kim T ngày 25/10/2012, nằm trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8 theo Bản đồ trích đo phần đất tranh chấp ngày 24/5/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Tháp (Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện C; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và Bản đồ trích đo, Sơ đồ mốc phần đất tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa chị T, bà R, chị H, anh T1, anh P với anh Đ ngày 24/5/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Tháp).

4. Về án phí: Chị Lê Thị Kim T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.680.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số xxxx, ngày 09/5/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Chị T được hoàn lại số tiền 3.380.000 đồng.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Chị Lê Thị Kim T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.500.000 đồng. Chị T đã nộp và chi xong.

Chị Lê Thị Kim T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp số tiền 200.000 đồng. Chị T đã nộp và chi xong.

6. Về án phí phúc thẩm:

Chị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số xxxx ngày 17/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Bà R phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng phúc thẩm đã nộp theo biên lai số xxxx ngày 17/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Chị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng phúc thẩm đã nộp theo biên lai số xxxx ngày 17/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Anh P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng phúc thẩm đã nộp theo biên lai số xxxx ngày 17/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Anh T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng phúc thẩm đã nộp theo biên lai số xxxx ngày 17/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

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

Trường hợp bản án 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, 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 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Phòng GĐKTNV-THA;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Lưu: VT, HS (Linh)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Nguyễn Thị Thúy Hằng