

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 48/2020/DS-PT
Ngày 11 – 3 – 2020
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 CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hiền
Ông Dương Hùng Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Trà My - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Dẽ – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 65/2020/TLPT-DS ngày 31 tháng 01 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 221/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 61/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên (TNHH MTV) Khánh P.

Địa chỉ: khóm 6, phường 9, thành phố C, tỉnh C.

Đại diện hợp pháp theo pháp luật của Công ty TNHH MTV Khánh P: Ông Phạm Ngọc B1, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Giám đốc Công ty TNHH MTV Khánh P: Ông Trần Chí T, sinh năm 1972; địa chỉ: khóm 8, phường 5, thành phố C, tỉnh C (Có mặt).

- Bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Minh N1, sinh năm 1955 (Có mặt).

2/ Bà Nguyễn Hồng N2, sinh năm 1959

3/ Anh Nguyễn Trường S, sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: Quang T, khóm 3, phường 5, thành phố C, tỉnh C

4/ Chị Trần Thanh D, sinh năm 1987

Địa chỉ: Khóm 1, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà N2, anh S, chị D: Ông Trần Minh B2, sinh năm 1973; Địa chỉ: khóm 8, phường 8, thành phố C, tỉnh C. (Văn bản ủy quyền ngày 14/6/2019), (Có mặt).

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

Anh Nguyễn Minh N3, sinh năm 1993 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Quang T, khóm 3, phường 5, thành phố C, tỉnh C.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Minh N1, bà Nguyễn Hồng N2, anh Nguyễn Trường S và chị Trần Thanh D, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Đại diện của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 18/3/2019, Công ty TNHH MTV Khánh P (gọi tắt là Công ty Khánh P) có ký 02 hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Minh N1, bà Nguyễn Hồng N2, anh Nguyễn Trường S và chị Trần Thanh D. Cụ thể:

Hợp đồng số 002501 Công ty Khánh P ký với ông Nguyễn Minh N1, bà Nguyễn Hồng N2 đối với thửa đất số 156, tờ bản đồ số 9 với diện tích 1.523,10 m², đất tọa lạc tại phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, diện tích cho thuê 1.000m², giá thuê 05 năm đầu là 5.000.000 đồng/năm; các năm tiếp theo 05 năm giá thuê tăng thêm 10%. Hợp đồng số 002504 Công ty Khánh P ký với anh Nguyễn Trường S và chị Trần Thanh D đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 09, diện tích 333,50m², thửa số 75, tờ bản đồ số 9 với diện tích 360,50m², đất tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau và thửa số 153 tờ bản đồ số 9, diện tích 2.327,70m², đất tọa lạc tại phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau; tổng diện tích thuê là 2.500m². Thời hạn thuê 10 năm kể từ ngày hợp đồng được chứng nhận, giá thuê 05 năm đầu là 15.000.000 đồng/năm; các năm tiếp theo 05 năm tăng lên 10%. Hợp đồng được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Sau khi ký hợp đồng, giữa ông N1 (đại diện bên cho thuê) và ông B1 (đại diện Công ty Khánh P) có ký phụ lục giao kèo vào ngày 18/3/2019, nội dung ông N1 bảo đảm cho Công ty Khánh P về pháp lý (bao gồm được san lấp mặt bằng, xây dựng và không xảy ra tranh chấp) quyền sử dụng đất 3.500m² trong đó có 32m ngang và chiều dài liên tục 90m trên các thửa số 156, 153, 74, 108 (thửa đất số 108 thay cho thửa 75). Nếu xảy ra tranh chấp hoặc bị cấm xây dựng thì ông N1 bồi thường toàn bộ thiệt hại Công ty Khánh P đã đầu tư và thiệt hại hợp đồng Công ty Khánh P đã ký với bên thứ ba. Thời gian và giá thuê năm năm đầu từ tháng 4/2019 đến tháng 3/2024 là 180.000.000 đồng/năm, 05 năm tiếp theo tăng 10%, hai năm cuối nếu bên Công ty Khánh P có nhu cầu thuê tiếp thì phải tăng thêm 10%. Thời điểm thanh toán tiền vào ngày 01/4 hàng năm. Sau khi ký phụ lục giao kèo, Công ty Khánh P đã giao cho ông N1 nhận số tiền 180.000.000 đồng. Đến ngày 22/3/2019, hai bên đến thực địa để giao nhận đất thì diện tích đất thực tế chiều ngang là 22,4m, chiều dài là 90m nên tổng diện tích chỉ khoảng 2.000m², không đúng theo hợp đồng nên Công ty Khánh P không thực hiện được hợp đồng cho bên thứ ba. Do ông N1, bà N2, anh S và chị D không thực hiện đúng theo hợp đồng nên Công ty Khánh P yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng số 002501 ngày 18/3/2019 và hợp đồng số 002504 ngày 18/3/2019, buộc ông N1, bà N2, anh S và chị D phải trả lại số tiền 180.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty Khánh P và ông N1, bà N2, anh S, chị D; buộc ông N1, bà N2, anh S, chị D trả lại cho Công ty Khánh P số tiền 180.000.000 đồng.

- Đại diện của các bị đơn trình bày:

Về thời gian ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, các thửa đất, vị trí, diện tích và giá thuê đúng như đại diện nguyên đơn trình bày. Khi ký hợp đồng, ông N1, bà N2, anh S, chị D giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất cho Văn phòng công chứng để ghi số thửa và cộng diện tích, hai bên đồng ý ký tên và giao tiền. Đồng thời, hai bên thống nhất đến đất để bàn giao đất thực địa nhưng khi xuống phần đất thì phía ông B1 không đến, vì trước đó ông B1 đã khảo sát đất nhiều lần. Do đất này ông N1, bà N2 chuyển nhượng từ nhiều người nên có nhiều giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông không xác định được các thửa đất trong hợp đồng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào nhưng vẫn đảm bảo đủ diện tích đất theo như hợp đồng để giao cho Công ty Khánh P, phía bị đơn không vi phạm hợp đồng như phía đại diện nguyên đơn trình bày. Do đó, các bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của Công ty Khánh P. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của Công ty Khánh P thì các bị đơn yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Anh Nguyễn Minh N3 trình bày:

Phần đất ngang 05m, dài khoảng hơn 100m, tổng diện tích 430,2m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 280033 tọa lạc tại phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau mà ông N1 đã làm hợp đồng cho Công ty Khánh P thuê, về mặt giấy tờ do anh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế đây là phần đất của ông N1, anh chỉ đứng tên dùm nên ông N1 có toàn quyền quyết định đối với phần đất này, anh không có ý kiến và xin vắng mặt tại các phiên hòa giải, xét xử của Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 221/2019/DS-ST ngày 29 – 11 – 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Khánh P.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 002501 ngày 18/3/2019 giữa Công ty TNHH MTV Khánh P và ông Nguyễn Minh N1, bà Nguyễn Hồng N2.

Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 002504 ngày 18/3/2019 giữa Công ty TNHH MTV Khánh P và anh Nguyễn Trường S, chị Trần Thanh D.

2. Buộc ông Nguyễn Minh N1, bà Nguyễn Hồng N2, anh Nguyễn Trường S, chị Trần Thanh D có trách nhiệm phải trả lại cho Công ty Khánh P số tiền 180.000.000 đồng

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 10/12/2019, ông Nguyễn Minh N1, bà Nguyễn Hồng N2, anh Nguyễn Trường S và chị Trần Thanh D có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông N1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông B2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà N2, anh S, chị D.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông N1 và ông B2 cho rằng trước khi ký hợp đồng ông B1 đã có đến phần đất thuê để đo đạc cắm mốc; các bị đơn vẫn giao đủ diện tích đất theo hợp đồng thuê cho Công ty Khánh P. Theo án sơ thẩm nhận định việc tranh chấp các bên đều có lỗi; nếu các bên đều có lỗi thì cần xem xét mức độ lỗi của các bên để phán quyết cho phù hợp.

Ông Thiện phát biểu: Việc Công ty Khánh P không tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê không có lỗi của Công ty, mà lỗi của phía bị đơn do không giao đủ diện tích đất, không đảm bảo về mặt pháp lý để Công ty Khánh P tiến hành xây dựng theo như hợp đồng thỏa thuận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Minh N1, bà Nguyễn Hồng N2, anh Nguyễn Trường S và chị Trần Thanh D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Minh N1, bà Nguyễn Hồng N2, anh Nguyễn Trường S, chị Trần Thanh D (các bị đơn), Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty Khánh P với ông N1, bà N2, anh S, chị D ngày 18/3/2019 thể hiện: Phần đất Công ty Khánh P thuê của ông N1 và bà N2 thuộc thửa số 156, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, diện tích 1.000m²; Phần đất Công ty Khánh P thuê anh S và chị D thuộc các thửa số 74, 75, 153, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, diện tích 2.500m² đất; tổng diện tích thuê của 04 thửa đất là 3.500m².

Cùng ngày 18/3/2019, giữa Công ty Khánh P và ông N1 có ký phụ lục giao kèo với nội dung bên A bảo đảm cho bên B về mặt pháp lý (bao gồm được san lấp mặt bằng, xây dựng và không xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất 3.500m² đất trong đó có 32m ngang và chiều dài liên tục 90m trên các thửa số 156, 153, 74, 108 (thửa số 108 thay cho thửa số 75)); nếu xảy ra tranh chấp hoặc bị cấm xây dựng thì bên A bồi thường toàn bộ thiệt hại bên B đã đầu tư và thiệt hại hợp đồng bên B đã ký với bên thứ ba. Sau khi ký phụ lục giao kèo, Công ty Khánh P đã giao cho ông N1 số tiền thuê đất là 180.000.000 đồng.

[2] Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Khánh P cho rằng ông N1, bà N2, anh S và chị D không thực hiện đúng theo hợp đồng, giao đất không đủ kích thước

chiều ngang và diện tích nên yêu cầu chấm dứt hợp đồng, buộc các bị đơn trả lại số tiền đã nhận 180.000.000 đồng. Các bị đơn cho rằng phần đất giao đúng theo hợp đồng nên không đồng ý theo yêu cầu của Công ty Khánh P.

[3] Theo bản trích đo hiện trạng ngày 21/10/2019 của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau thể hiện phần đất do các bên xác định không phù hợp với vị trí các thửa đất mà các bên ký kết hợp đồng thuê được thể hiện trên bản đồ địa chính. Kết quả đo đạc: Theo ranh giới do đại diện Công ty Khánh P xác định thì phần đất các bị đơn giao cho Công ty Khánh P có kích thước chiều ngang 21m, diện tích 2.254,6m². Theo ranh giới do ông N1 xác định thì phần đất các bị đơn giao cho Công ty Khánh P có kích thước chiều ngang 32m, diện tích 3.372,6m², trong đó bao gồm cả thửa đất số 157, kích thước chiều ngang 05m, diện tích 430,2m² của anh Nguyễn Minh N3 đứng tên quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo hợp đồng thuê mà Công ty Khánh P đã ký với các bị đơn không có thửa đất số 157 của anh N3. Nếu trừ ra phần đất thửa số 157 của anh N3 thì phần đất các bị đơn giao cho Công ty Khánh P chỉ có kích thước chiều ngang 27m, diện tích 2.942,4m²; như vậy không đủ kích thước chiều ngang 32m, diện tích 3.500m² như hợp đồng thuê các bên đã ký. Do đó, việc Công ty Khánh P cho rằng các bị đơn giao phần đất thuê cho Công ty Khánh P không đúng kích thước chiều ngang và diện tích như hợp đồng đã ký là có cơ sở. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Khánh P về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với các bị đơn và buộc các bị đơn trả lại cho Công ty Khánh P số tiền 180.000.000 đồng là có căn cứ.

[4] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N1, bà N2, anh S và chị D, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông N1 và bà N2 được miễn chịu án phí; anh S và chị D phải chịu theo quy định.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Minh N1, bà Nguyễn Hồng N2, anh Nguyễn Trường S và chị Trần Thanh D.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 221/2019/DS-ST ngày 29 – 11 – 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Khánh P.

Tuyên bố: Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 002501 ngày 18/3/2019 giữa Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Khánh P với ông

Nguyễn Minh N1, bà Nguyễn Hồng N2 và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 002504 ngày 18/3/2019 giữa Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Khánh P với anh Nguyễn Trường S, chị Trần Thanh D.

Buộc ông Nguyễn Minh N1, bà Nguyễn Hồng N2, anh Nguyễn Trường S và chị Trần Thanh D có trách nhiệm trả lại cho Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Khánh P số tiền 180.000.000 đồng.

- Về chi phí đo đạc: Buộc ông Nguyễn Minh N1, bà Nguyễn Hồng N2, anh Nguyễn Trường S và chị Trần Thanh D có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Khánh P số tiền 4.145.000 đồng.

Kể từ ngày Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Khánh P có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành xong các khoản tiền nêu trên thì hàng tháng ông Nguyễn Minh N1, bà Nguyễn Hồng N2, anh Nguyễn Trường S và chị Trần Thanh D còn phải chịu thêm 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.

- Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch:

Ông Nguyễn Minh N1 và bà Nguyễn Hồng N2, phải chịu 300.000 đồng;

Anh Nguyễn Trường S và chị Trần Thanh D phải chịu 300.000 đồng;

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Khánh P không phải chịu án phí; ngày 28/3/2019 Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Khánh P đã dự nộp số tiền 4.800.000 đồng theo lai thu số 0002285 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Nguyễn Minh N1, bà Nguyễn Hồng N2, anh Nguyễn Trường S và chị Trần Thanh D phải chịu số tiền 9.000.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Minh N1 và bà Nguyễn Hồng N2 được miễn chịu án phí.

Anh Nguyễn Trường S và chị Trần Thanh D mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ngày 11/12/2019, anh S và chị D mỗi người đã dự nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001124 và 0001125 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ chuyển thu án phí.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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 theo quy định tại Điều 6, 7 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;

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

- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

Nguyễn Thành Lập