

Bản án số: 86/2025/DS-PT
Ngày 16 tháng 4 năm 2025
Về việc “Tranh chấp hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất – thuê bến
bãi”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Hữu Giàu.
Các Thẩm phán: Bà Ngô Ngọc Phi và ông Nguyễn Hoàng Thám.
- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Mộng Cầm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Mỹ Duyên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 43/2025/TLPT-DS ngày 11/3/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất – thuê bến bãi”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 65/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 3 năm 2025, giữa:

- Nguyên đơn:** Ông Lê Văn D, sinh năm 1945; nơi cư trú: Tổ H, khóm H, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang.
- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1953; nơi cư trú: Tổ G, khóm H, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang.
- Người kháng cáo:** Ông Lê Văn D, là nguyên đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn ông Lê Văn D, vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Lê Văn D trình bày:

Từ ngày 18/12/2022 ã, ông có cho ông Nguyễn Văn L thuê bến sông phía trước nhà ông để dùng neo đậu ghe tàu. Diện tích đất bờ sông ông đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 996606, số vào sổ 02055aĐ ngày 06/01/2006, diện tích là 1.187m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 041403, số vào sổ: CH07869, ngày 24/4/2015 diện tích 770,6m² cho con ông là Lê Hoàng K.

Theo như bản đo đạc hiện trạng của Văn phòng đăng ký đất về ngày 07/11/2024 thì diện tích dưới mé sông vẫn thuộc quyền sử dụng của ông và nhà nước chỉ quản lý là không cho cất nhà dưới mé sông.

Việc cho thuê bến bãi không có lập thành văn bản. Mục đích ông L thuê là mua những ghe tàu cũ để lấy gỗ bán lại kiếm lời. Theo thỏa thuận mỗi ngày thuê là 50.000đ/ngày. Tháng 6/2023ã, ông yêu cầu ông L trả tiền thuê và làm giấy trả bến bãi. Ông L có ký trên giấy, nhưng không nói trả tiền thuê bến bãi. Yêu cầu ông L trả từ ngày 18/12/2022 ã đến ngày 17/8/2023 ã là 239 ngày, mỗi ngày 50.000 đồng. Vậy 50.000 đồng x 239 ngày = 11.950.000 đồng (Mười một triệu, chín trăm năm mươi nghìn đồng), không yêu cầu tính lãi.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ông thừa nhận sau ngày 18/12/2022 ã ông có thỏa thuận miệng thuê bến sông trước cửa nhà của ông D để neo đậu tàu ghe, mục đích thuê ông mua tàu, ghe củ về neo đậu lấy gỗ bán lại kiếm lời. Thỏa thuận mỗi ngày thuê là 50.000đ/ngày. Bến bãi của ông D là 7m, tàu, ghe của ông neo đậu trong phạm vi này thì ông trả tiền. Đối với tàu củ neo đậu ngoài sông không buộc vào cọc bến bãi của ông D, ông D cũng yêu cầu tính tiền đối với tàu, ghe này, ông không đồng ý.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông D yêu cầu ông trả số tiền thuê bến bãi là 11.950.000 đồng thì ông không đồng ý, vì tàu, ghe đậu trong bến bãi của ông D thì ông đã trả tiền đầy đủ, còn tàu, ghe neo đậu bên ngoài bến bãi ông D, ông không đồng ý trả.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 15/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành tỉnh An Giang, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn D về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn L phải trả cho ông số tiền thuê bến bãi là 11.950.000 đồng (Mười một triệu, chín trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/01/2025 ông Lê Văn D có đơn kháng cáo đối với Bản án số: 03/2025/DS-ST ngày 15/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Kháng cáo toàn bộ nội dung bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Nguyễn Văn L phải trả tiền thuê bến bãi trước bến nhà cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.
- Bị đơn vắng mặt, không gửi văn bản trình bày ý kiến.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn D; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Lê Văn D trong hạn luật định, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự còn lại không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Lê Văn D: Nhận thấy quá trình giải quyết vụ án ông D và ông L đều xác nhận việc thuê bến bãi chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập bằng văn bản. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình ông D cung cấp bản photo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 996606, số vào sổ 02055aĐ ngày 06/01/2006 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho Lê Văn D, diện tích là 1.187m² và bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 041403, số vào sổ: CH07869, diện tích 770,6m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 24/4/2015 cho ông Lê Hoàng K (con ông D). Ông D cho rằng diện tích đất dưới mé sông vẫn thuộc quyền sử dụng của ông, nhà nước chỉ quản lý không cho cất nhà dưới mé sông.

Theo biên bản xác minh ngày 10/4/2024 ông Văng Dư K1 Phó Ban K2 IV cung cấp thông tin: Phần diện tích đất mà ông D cho ông L thuê là phần đất ven sông H do nhà nước quản lý, không thuộc quyền sử dụng của ông D. Tại Bản trích đo hiện trạng ngày 07/11/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh C thể hiện các điểm 16, 17, 21, 20 là phần đất bờ sông do Ủy ban nhân dân thị trấn A quản lý, không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D. Do đó, việc ông D cho ông L thuê phần đất này là không đúng quy định pháp luật.

Mặt khác, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2024, ngày 06/9/2024 ghi nhận: “Phần đất ông Lê Văn D cho ông Nguyễn Văn L thuê là phần đất bến bãi ven sông H ...”. Tại khoản 2 Điều 141 Luật Đất đai 2013 quy định: “Đất bãi bồi ven sông, ven biển thuộc địa phận xã, phường, thị trấn nào thì do Ủy ban nhân dân cấp xã đó quản lý”. Như vậy, phần đất bến bãi phía

trước nhà ông D là do nhà nước quản lý nên ông không có quyền cho người khác thuê để sử dụng.

Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ, xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ, để xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn D là có cơ sở.

Từ các căn cứ nêu trên, Hội đồng xét thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn D, giữ nguyên bản bản sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Văn D là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Phúc xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn D.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 15/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn D về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn L phải trả cho ông số tiền thuê bến bãi là 11.950.000 đồng (*Mười một triệu, chín trăm năm mươi nghìn đồng*).

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc: Ông Lê Văn D phải chịu 3.494.584 đồng (*Ba triệu, bốn trăm chín mươi bốn nghìn, năm trăm tám mươi bốn đồng*), ông D đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lê Văn D.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lê Văn D.

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 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:

- TAND cấp cao;
- VKSND AG;
- Phòng KTNV và THA;
- TAND huyện;
- THA huyện;
- Văn Phòng;
- Tòa Dân sự;
- Đường sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ .

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

Đã ký

Lưu Hữu Giàu