

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 65/2024/DS-PT
Ngày 12 tháng 3 năm 2024
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 AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Tâm

Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Hải;

Ông Đào Chí Keo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Loan – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Phạm Trường San – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 294/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 239/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 39/2024/QĐXXPT-DS ngày 19 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Mai Văn Q, sinh năm 1975; nơi cư trú: số B, tổ I, ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Ngô Văn Bé S, sinh năm 1963; nơi cư trú: số E V, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Bé O, sinh năm 1984; nơi cư trú: 24B, T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:*

- Ông Mai Văn Q, sinh năm 1975; nơi cư trú: số B, tổ I, ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang, có mặt.

- Ông Ngô Văn Bé S, sinh năm 1963; nơi cư trú: số E V, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Mai Văn Q trình bày:* Ngày 21/7/2021 (dương lịch) ông Q có thuê của ông S 60 ha đất nông nghiệp tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang, giá thuê 1.380.000.000đ (một tỷ, ba trăm tám mươi triệu đồng), thời hạn thuê 01 năm, thời gian trả đất là ngày 30/9/2022 (âm lịch), có làm hợp đồng thuê đất sản xuất nông nghiệp ngày 21/7/2021 (dương lịch), ông Q đã giao cho ông S tổng số tiền 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) và nhận đất canh tác từ tháng 10/2021(dương lịch) do thời điểm ký hợp đồng xong thì mùa xả nước lũ nên không thể canh tác ngay, do đó thỏa thuận thời điểm trả đất đến 30/9/2022 (âm lịch).

Đến khoảng tháng 6/2022 (dương lịch) thời điểm vào mùa thu hoạch vụ hè thu thì bà O đến yêu cầu ông Q trả lại đất, theo bà O thì hợp đồng thuê đất giữa bà O và ông S đã hết thời hạn nên bà yêu cầu lấy lại đất.

Lúc này ông Q có liên hệ ông S để ra giải quyết nhưng ông S tránh mặt và do phía bà O có đưa ra hợp đồng ghi rõ thời điểm hết hợp đồng nên ông Q phải giao đất lại cho bà O, không thể tiếp tục canh tác từ cuối tháng 6/2022, đầu tháng 7/2022 (dương lịch). Do giá trị hợp đồng thuê là 1.380.000.000 đồng : 3 vụ = 460.000.000 đồng /vụ. Ông Q chỉ mới canh tác được 02 vụ: 460.000.000 đồng /vụ x 02 vụ = 920.000.000 đồng (chín trăm hai mươi triệu đồng). Ông Q đã giao cho ông S số tiền 1.200.000.000 đồng. Do không thể canh tác được vụ 3 nên ông Q yêu cầu ông S trả lại ông số tiền 280.000.000 đồng (hai trăm tám mươi triệu đồng), tương đương giá thuê đất 01 vụ lúa (1.200.000.000 đồng – 920.000.000 đồng = 280.000.000 đồng)

Do bà O đưa ra hợp đồng thuê với ông S đã hết thời hạn và cho hay là bà sẽ lấy lại đất, không có làm nữa nếu làm có gì thiệt hại ông phải tự chịu, ông có liên hệ ông S, ông S kêu ông cứ làm có gì ông Sáu c nhưng ông S không ra mặt gặp bà O để giải quyết nên ông không thể tiếp tục canh tác đất. Về lý do không canh tác đất là do phía bà O yêu cầu trả đất theo hợp đồng liên doanh, không phải vì ông Q tự ý bỏ đất không canh tác do đó lỗi này thuộc về ông S khi không đảm bảo quyền sử dụng canh tác đất đủ thời gian theo hợp đồng thuê đất.

Đối với yêu cầu phản tố của ông S buộc ông trả 180.000.000 đồng tiền thuê đất còn lại, khi yêu cầu ông S trả số tiền 280.000.000 đồng (hai trăm tám mươi triệu đồng), ông Q đã khấu trừ 180.000.000 đồng còn lại, do đó không đồng ý trả thêm cho ông S số tiền trên.

- *Bị đơn ông Ngô Văn Bé S trình bày:* Ông thừa nhận có ký kết hợp đồng thuê đất sản xuất nông nghiệp ngày 21/7/2021 (dương lịch) với ông Q, theo đó ông cho ông Q thuê diện tích đất 60 ha đất nông nghiệp tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang, với giá thuê 1.380.000.000 đồng, thời hạn thuê 01 năm. Về thời gian trả đất ông đồng ý theo như hợp đồng thể hiện là thời gian trả đất là ngày 30/9/2022 âm lịch.

Nguồn gốc đất này là của tỉnh đội cho bà Nguyễn Thị Bé O thuê sau đó bà O cho ông thuê lại theo hợp đồng hợp tác liên doanh, theo đó thời gian hợp tác là 01 năm bắt đầu từ ngày 01/8/2021 đến kết thúc tháng 7/2022 dương lịch. Sau khi hết hợp đồng liên doanh vào tháng 7/2022 dương lịch thì ông và bà O không có ký kết hợp đồng khác và không gia hạn thời gian hợp tác của hợp đồng.

Về việc thực hiện hợp đồng thuê đất với ông Q thì nay ông xác định ông đã nhận số tiền 1.200.000.000 đồng. Ông phản tố, yêu cầu ông Q phải trả cho ông số tiền còn thiếu là 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng)

Về việc thực hiện hợp đồng thì ông đã giao đất cho ông Q canh tác tuy nhiên ông Q chỉ canh tác xong vụ 2 vào khoảng tháng 7/2022 âm lịch thì ông Q cho hay việc bà O yêu cầu lấy đất thì ông có nói ông Q cứ làm, hợp đồng với bà O là ông ký ông sẽ chịu trách nhiệm với bà O. Hợp đồng hết hạn là tháng 7/2022 nhưng cứ làm cho hết năm, không sao. Nhưng ông Q tự ý bỏ đất không canh tác, do đất trống nên ông cho người địa phương canh tác, cho mượn đất làm chứ không có cho thuê, ông không có nhận tiền gì từ người làm đất. Ông Q yêu cầu ông trả 280.000.000 đồng, ông không đồng ý.

- Theo tự khai ngày 07 tháng 8 năm 2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé O trình bày:

Bà có ký hợp đồng hợp tác liên doanh với ông Ngô Văn Bé S với mục đích hợp tác liên doanh sản xuất lúa, theo đó bà bàn giao đất và hướng dẫn kỹ thuật cho ông S. Đối với hợp đồng liên quan đến vụ án là “hợp đồng hợp tác liên doanh” ký ngày 17/7/2021 có thời hạn hợp tác là 01 năm (từ ngày 01/8/2021 đến tháng 7/2022) có diện tích 65,5 hecta.

Đến cuối tháng 5/2022 bà gửi thông báo thu đất đến ông S nhưng ông S không phản hồi. Sau đó bà có gặp ông Q và đưa cho ông Q hợp đồng hợp tác liên doanh giữa bà và ông S ký đã hết hạn tháng 7/2022. Về vấn đề giữa ông S và ông Q như thế nào thì bà không rõ.

Tại Bản án sơ thẩm số 239/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Văn Bé S.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn Q. Buộc ông Ngô Văn Bé S trả cho ông Mai Văn Q số tiền 165.000.000 đồng (một trăm sáu mươi lăm triệu đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn Q đối với số tiền 115.000.000 đồng (một trăm mười lăm triệu đồng)

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

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 28 /9/2023, nguyên đơn ông Mai Văn Q kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 02/10/2023, bị đơn ông Ngô Văn Bé S kháng cáo bản án sơ thẩm số, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, ông không có trách nhiệm trả lại tiền thuê đất cho ông Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Q giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Ông Q xác định thỏa thuận thuê đất là theo năm chứ không phải theo vụ lúa.

- Bị đơn ông Bé S giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, Thẩm phán đã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng các nguyên tắc, phạm vi xét xử, thành phần và sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, thủ tục phiên tòa được đảm bảo đúng pháp luật của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử: không chấp nhận kháng cáo của ông Q và ông Bé S, giữ nguyên bản án sơ thẩm 239/2023/DS- ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông Mai Văn Q và bị đơn ông Ngô Văn Bé S kháng cáo trong thời hạn luật định. Ông Q nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, ông Bé S được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Bé O vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bà O.

[2] Về nội dung:

Căn cứ vào hợp đồng thuê đất sản xuất nông nghiệp ngày 21/7/2021 cùng lời trình bày thống nhất của ông Q và ông S, giữa ông Q và ông S có xác lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với diện tích 60 hecta tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang, mục đích trồng lúa, thời hạn thuê 01 năm (12 tháng), nhận đất canh tác từ

tháng 10/2021 âm lịch, thời hạn trả đất là 30/9/2022 âm lịch, giá thuê 1.380.000.000 đồng. Nguồn gốc đất do ông S thuê của bà Bé O theo hợp đồng hợp tác liên doanh từ ngày 01/8/2021 đến tháng 7/2022, diện tích 65,5 hecta. Thực hiện hợp đồng, ông Q đã giao cho ông S số tiền 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) và nhận đất canh tác từ tháng 10/2021 đến tháng 7/2022, do bà B O đưa ra hợp đồng hợp tác với ông B S đến tháng 7/2022 hết hạn nên ông Q không tiếp tục canh tác đối với diện tích đất thuê của ông S.

Xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất diện tích 60 ha giữa ông S và ông Q. Ông S biết rõ thời hạn hợp tác sản xuất với bà Bé O đối với diện tích đất trên là đến tháng 7/2022 dương lịch nhưng lại thỏa thuận cho ông Q thuê đến tháng 30/9/2022 âm lịch và cũng không thông báo cho ông Q biết là không thể hiện tính trung thực. Do ông Q không biết được thời hạn được thuê đất chỉ đến tháng 7/2022 nên đã giao kết và thực hiện hợp đồng với ông S. Khi bà O yêu cầu ông Q giao trả đất, ông Q không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê với ông S đến tháng 9/2022 như thỏa thuận là do lỗi của ông S. Từ đó, ông Q khởi kiện yêu cầu ông S trả lại tiền thuê đất do chưa sử dụng đất hết thời hạn theo hợp đồng là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định tiền thuê đất tính theo thời hạn thuê 01 năm là phù hợp nội dung thỏa thuận trong hợp đồng, bởi vì các bên không thỏa thuận tiền thuê theo vụ lúa. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Q cũng xác định thỏa thuận thuê đất với ông S theo năm. Cấp sơ thẩm buộc ông S có trách nhiệm trả lại tiền thuê đất tương ứng với thời hạn thuê từ tháng 7/2022 đến tháng 9/2022 (03 tháng) mỗi tháng 115.000.000 đồng/tháng x 3 tháng = 345.000.000 đồng là có căn cứ. Ông Q kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của ông S, do ông Q chưa thanh toán hết tiền thuê đất còn lại theo thỏa thuận cho ông S số tiền 180.000.000 đồng là chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền thuê theo thỏa thuận. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S, buộc ông Q trả tiền thuê đất 180.000.000 đồng đồng thời khấu trừ vào tiền thuê đất ông S phải hoàn trả lại cho ông Q 345.000.000 đồng, còn lại 165.000.000 đồng, ông S phải có trách nhiệm trả lại ông Q là có căn cứ.

Ông S kháng cáo cho rằng lỗi không tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất đến tháng 9/2022 âm lịch là do ông Q tự ý không canh tác đất nên không đồng ý trả lại tiền thuê đất cho ông Q là không có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên là phù hợp nên được chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên ông Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông S là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 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, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Mai Văn Q và ông Ngô Văn Bé S.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 239/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn Q và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Văn Bé S.

Buộc ông Ngô Văn Bé S hoàn trả lại tiền thuê đất cho ông Mai Văn Q là 165.000.000 đồng (một trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngô Văn Bé S được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Mai Văn Q phải chịu 5.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.000.000 đồng theo biên lai thu số 0001407 ngày 10/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Hoàn trả lại cho ông Q tiền tạm ứng án phí 1.250.000 đồng (một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Văn Q phải chịu là 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002485 ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, ông Q đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Ông Ngô Văn Bé S được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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, quyền 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:

- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang ;
- TAND thành phố Long Xuyên;
- Chi cục THADS thành phố Long Xuyên;
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu HS.

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